

**BAIL
DEROGATOIRE**

Entre-la

SARL LES IRIS

Et

LE S.M.O.Y.S

BAIL DEROGATOIRE DE COURTE DUREE

En vertu des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La société LES IRIS, Société à responsabilité limitée au capital de 10.000 Euros, dont le siège social est situé au 79, Route de Grigny- 91136 RIS-ORANGIS, immatriculée et enregistrée au Registre de Commerce et des Sociétés d'Evry sous le N° 482 927 027, numéro Siret 482 927 027 00029.

Représentée par MADAME HELENE LE GALL, agissant en qualité de Gérante de la Sarl LES IRIS.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,
D'une part,

Et

Le SYNDICAT MIXTE ORGE YVETTE SEINE POUR L'ELECTRICITÉ ET LE GAZ, dont le Siège Social se situe :

- SM ORGE YVETTE SEINE ELECTRICITÉ GAZ MAIRIE DE SAINTE GENEVIEVE DES BOIS PLACE ROGER PERRIAUD 91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS

Identifiant SIREN/SIRET : N°

- 259 102 457.
- 259 102 457 000 27.

Code APE : 8411Z A.P.G.

Représentée par **Monsieur OUAREM BRAHIM**, né le 16 JANVIER 1961 à GENNEVELIERS de nationalité FRANCAISE, demeurant 2 RUE GABY MORLAY 91700 SAINTE GENEVIEVE DES BOIS, agissant en tant que PRESIDENT.

PASSEPORT N° : 14DT77605 délivrée le 20 JANVIER 2015, par la préfecture de l'Essonne (91).

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »,
D'autre part

SOMMAIRE

CHAPITRE I – DESTINATION

- Article 1 – OBJET**
- Article 2 – DESIGNATION**
- Article 3 – DUREE**
- Article 4 – ETAT DES LIEUX**
- Article 5 – DESTINATION**
- Article 6 - RAPPORTS TECHNIQUES**

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

- Article 7 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE - ETAT NORMAL D'EXPLOITATION**
- Article 8 – TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS - ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX**
- Article 9 - RESTITUTION DES LOCAUX, SORT DES TRAVAUX, EMBELLISSEMENTS, AMELIORATIONS**
- Article 10 - TRAVAUX DU BAILLEUR**
- Article 11 - INFORMATION DU BAILLEUR**
- Article 12 - RECOURS CONTRE LE BAILLEUR**
- Article 13 – DROIT D’AFFICHAGE**
- Article 14 – ENTRETIEN**
- Article 15 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX**
- Article 16 – CHARGES – IMPOTS – TAXES**
- Article 17 – ASSURANCES**
- Article 18 – CESSION DE BAIL - DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR**
- Article 19 – SOUS – LOCATION**
- Article 20 – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS**
- Article 21 – RESTITUTION DES LOCAUX**

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

- Article 22 – LOYER**
- Article 23 – TAXES ET DROITS**
- Article 24 – CHARGES ET ACCESSOIRES**
- Article 25 – MODALITES DE REGLEMENT**
- Article 26 – DEPOT DE GARANTIE**
- Article 27 – AUTRES GARANTIES**
- Article 28 - REVISION DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**
- Article 29 - EXIGIBILITE DU LOYER – IMPUTATION**

CHAPITRE IV – CONDITIONS PARTICULIERES

Article 30 – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Article 31 – DATES DE REFERENCE

Article 32 – LOYER ANNUEL DE BASE

Article 33 – CLES DE REPARTITION DES CHARGES ET ACCESSOIRES

Article 34 – DEPOT DE GARANTIE

Article 35 – INDICE DE REFERENCE

CHAPITRE V – AUTRES OBLIGATIONS

Article 36 - MODIFICATION - TOLERANCES

Article 37 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Article 38 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Article 39 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Article 40 – OBLIGATION DE RECOURIR A UNE TENTATIVE DE CONCILIATION

Article 41 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Article 42 - ANNEXES

Article 43 – ELECTION DE DOMICILE

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, à titre dérogatoire, dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce.

CHAPITRE I – DESCRIPTION

Article 1 – OBJET

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial, mais dans le cadre des dispositions de l'article L. 145-5 du code de commerce, au PRENEUR, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés.

Ce bail est consenti et accepté en vertu des dispositions de l'article L. 145-5 du Code de commerce, que les parties conviennent de rappeler ci-après :

« Les parties peuvent, lors de l'entrée dans les lieux du preneur, déroger aux dispositions du présent chapitre à la condition que la durée totale du bail ou des baux successifs ne soit pas supérieure à trois ans. A l'expiration de cette durée, les parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions du présent chapitre pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du présent chapitre.

Il en est de même, à l'expiration de cette durée, en cas de renouvellement exprès du bail ou de conclusion, entre les mêmes parties, d'un nouveau bail pour le même local.

[...]

Lorsque le bail est conclu conformément au premier alinéa, un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

En conséquence, il ne confère aucun droit au bénéfice du statut des baux commerciaux tel qu'il résulte des articles L. 145-1 et R. 145-1 et suivants du Code de commerce, auxquels les parties ont entendu déroger. »

Article 2 – DESIGNATION

Le PRENEUR déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, tels que désignés ci-après, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de **TROIS ANS**, qui commencera à courir le 24 FEVRIER 2022, pour se terminer le 24 FEVRIER 2025.

Le Preneur pourra 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 **TROIS (3) 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 pourrait être expulsé en vertu d'une simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux loués, statuant comme en matière de référés, ladite ordonnance exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel.

Si, à l'expiration de cette durée, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce.

Article 4 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi lors de la prise de possession des locaux par un Preneur et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'avant-dernier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire

Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Article 5 – DESTINATION

Le PRENEUR devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit et préalable du BAILLEUR. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité autorisée.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie ni diligence pour l'obtention de toutes autorisations, notamment auprès des autorités administratives, nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité définie.

Il est expressément convenu que le PRENEUR s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, respect de la conformité notamment au regard des dispositions légales administratives et réglementaires (protection incendie, installations particulières, législation du travail, normes relatives à la législation sur les handicapés,...) injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le BAILLEUR se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités identiques ou concurrentes à celle du PRENEUR.

En application des dispositions de l'article L.145-47 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le PRENEUR devra faire connaître préalablement son intention au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du BAILLEUR de faire connaître, dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L. 145-48 et L.145-49 du Code de commerce, le PRENEUR aura la faculté de signifier au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail ; cette demande devra comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devra être notifiée par acte extrajudiciaire aux créanciers sur le fonds. Le BAILLEUR devra faire connaître, dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance, s'il s'oppose à l'exercice des activités non prévues par le bail dans les locaux.

Article 6 - RAPPORTS TECHNIQUES

Environnement

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objets des présentes, et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le PRENEUR devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

En cas de cession de bail, le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété sur ces sujets.

Amiante

Le BAILLEUR déclare :

- Qu'un dossier technique amiante a été établi le 24 janvier 2018 par le cabinet DIMM DIAGNOSTIC IMMO :
- Que les conclusions du rapport établissent AUCUN MATERIAUX SUSCEPTIBLE DE CONTENIR DE L'AMIANTE.

Une copie du rapport de repérage et du rapport d'analyse sur la présence de fibres est annexée aux présentes.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, par le cabinet ECO DIAGNOSTIC en date du 25 MARS 2019 ; ce rapport est annexé.

Annexe environnementale

L'annexe environnementale, telle que définie par les articles R 137-1 à R 137-3 du Code de la construction et de l'habitation, est annexée, les lieux loués dépendant d'un immeuble de plus de 2.000 mètres carrés.

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 à 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 d'eau 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.

a) Obligation d'information

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à se communiquer mutuellement toutes informations utiles relatives 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.

b) Obligations s'imposant au PRENEUR

Le PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR :

- la liste, le descriptif complet ainsi que les caractéristiques énergétiques des équipements qu'il a 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 d'eau des locaux loués et des équipements et systèmes

- 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.

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques

Le BAILLEUR déclare que les biens donnés en location sont situés dans une commune soumise un plan de prévention des risques technologiques ou naturels, ainsi qu'il résulte de la liste mise à jour et annexé à un arrêté préfectoral de département de l'Essonne du 27 octobre 2015.

La commune est située dans une zone de sismicité numéro 1 rubrique 5

Absence de sinistres avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le propriétaire déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du BAILLEUR ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

Article 7 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE - ETAT NORMAL D'EXPLOITATION

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils ne se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuel ou future.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale et de se conformer scrupuleusement aux règlements de police et administratifs auxquels l'exploitation du commerce exercé est ou pourra être assujetti.

Le PRENEUR respectera strictement les prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur notamment en ce qui concerne la salubrité et la sécurité des établissements ouverts au public, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués raisonnablement suivant leur destination et conformément aux usages et devra se conformer au règlement général de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de ses activités et du paiement de toute redevances, taxes et autres droits afférents aux activités exercées dans les lieux loués, à l'utilisation des locaux, et notamment, le cas échéant, en application de la législation sur les locaux à usage commercial.

Les notifications éventuellement adressées au BAILLEUR et concernant le PRENEUR, en vertu de ce qui précède, seront transmises à ce dernier par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il appartiendra alors au PRENEUR d'exercer, si nécessaire, en son nom ou au nom du BAILLEUR, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls exclusivement, l'exercice de recours impliquant engagement exprès du PRENEUR de garantir le BAILLEUR contre toutes condamnations directes ou indirectes.

Plus généralement, le PRENEUR s'engage à ne pas introduire dans les lieux loués de matières dangereuses et notamment aucun produit explosif ou particulièrement inflammable.

Il s'interdit l'utilisation de haut-parleur ou tout autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués.

Il s'interdit l'utilisation de tout appareil électrique ou autre susceptible de causer un trouble au voisinage ou aux autres occupants de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR.

Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses

préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir responsable le BAILLEUR par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc.

Article 8 – TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS - ENTRETIEN ET REPARATIONS DES LOCAUX

Le PRENEUR aura à sa charge tous les travaux de second œuvre, aménagements, transformations et réparations nécessités par l'exercice de son activité, tout en restant garant, vis-à-vis du BAILLEUR, de toutes actions en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou des voisins, relatifs aux dommages qui pourraient résulter directement ou non de l'exercice de cette activité.

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au PRENEUR :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1.

Sous cette réserve, le PRENEUR aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de l'ensemble immobilier, le tout devant être maintenu constamment en parfait état de propreté, de sécurité, de réparation, d'entretien et de gros entretien.

Il aura, notamment, à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR :

- toutes réparations, exception faite de celles que la loi met à la charge du BAILLEUR et qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou encore de sa clientèle ou par suite d'usure ou de vétusté ;
- toutes les grosses réparations, exception faite des grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil ;
- le gros entretien ainsi que le coût de ravalement de l'immeuble ;
- tous travaux notamment de mise en conformité aux normes d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou autres, prescrits et/ou imposés par le législateur, par l'autorité administrative et/ou par la force majeure et notamment tous travaux de mise en conformité aux normes de sécurité et d'hygiène des établissements recevant du public et d'une manière générale tous travaux ou réparations rendus nécessaires par la force majeure, exception faite des travaux relevant légalement du BAILLEUR ;

- le remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués devenu nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative ou législative.

Ces réparations et travaux devront être faits sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR. Toutefois, le BAILLEUR pourra dispenser le PRENEUR de cette surveillance, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le PRENEUR ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par lettre recommandée avec accusé de réception le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendrait des travaux nécessaires.

Dans le cas où le BAILLEUR viendrait à constater que certains travaux sont indispensables pour la sauvegarde de l'immeuble, des éléments essentiels de celui-ci, de son aspect commercial, il serait en droit d'exiger que ces travaux soient entrepris par le PRENEUR.

D'un commun accord, les parties reconnaissent qu'il suffirait, pour contraindre le PRENEUR, que le BAILLEUR lui adresse une lettre recommandée avec accusé de réception, contenant injonction d'effectuer lesdits travaux. Ladite lettre porterait ses pleins effets dans les quinze jours de sa réception.

Le PRENEUR respectera très exactement les dispositions législatives et réglementaires relatives aux mesures de protection contre les risques d'incendie dans les immeubles recevant du public et prendra à sa charge définitivement, sans recours contre le BAILLEUR, les travaux nécessaires à cet effet.

Le PRENEUR prendra toutes dispositions nécessaires à la protection des locaux loués à l'encontre du vol (alarmes) et de l'incendie (extincteurs, R.I.A, portes coupe-feu, etc.).

Le PRENEUR s'engage à ne faire, dans les lieux loués, aucun changement de distribution, aucun déplacement de cloisons, aucune démolition, aucun percement de murs ou de bardages, déplacement, percement, modifications de chevêtres, pannes, pièces de la charpente ou de l'infrastructure, aucune construction, sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR répondra de toutes les détériorations survenant tant par suite d'abus de jouissance soit de son fait, soit du fait d'un tiers que ceux causés par l'inobservation de ses obligations.

Toute tolérance, même maintenue dans le temps, ne pourra être opposée au BAILLEUR qui aura toujours la faculté de la faire cesser.

Article 9 - RESTITUTION DES LOCAUX, SORT DES TRAVAUX, EMBELLISSEMENTS, AMELIORATIONS

Le PRENEUR restituera, conformément à l'article « Travaux du PRENEUR – Entretien et réparation des locaux » ci-avant, les lieux loués en fin de jouissance, en parfait état de propreté, de sécurité, de réparations, d'entretien, de gros entretien et de fonctionnement, à peine de

dommages et intérêts qui ne pourront être inférieurs à six mois de loyers et de ses accessoires, sans préjudice du paiement desdites réparations.

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le PRENEUR, resteront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR sans indemnité quelconque de sa part.

Le PRENEUR ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés sans le consentement du BAILLEUR, lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le PRENEUR perdant tous droits de propriété à leur égard.

Toutefois, le PRENEUR supprimera à ses frais, si le BAILLEUR le demande, les installations techniques qu'il aurait réalisées dans les locaux, le BAILLEUR ayant toujours le droit, même s'il a autorisé les travaux, de préférer exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

A l'expiration du présent bail, le PRENEUR rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou bien le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clés et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Dans le cas où, par le fait du PRENEUR, le BAILLEUR n'aurait pas pu mettre en location et laisser visiter les lieux loués, en faire la livraison au locataire nouveau ou les occuper lui-même, il aurait droit, si telle était son intention, à une indemnité égale à trois (3) termes de loyer, sans préjudice de tous dommages et intérêts et de toutes sommes qui pourraient être dues à un titre quelconque et notamment du manque à gagner sur la valeur locative.

Article 10 - TRAVAUX DU BAILLEUR

Le PRENEUR sera tenu de souffrir sans indemnité, toutes les réparations, sans distinction, tous travaux, toutes modifications, surélévations ou même constructions nouvelles, exécutés sur l'immeuble ou les terrains adjacents, quel que soit leur durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

De même, en cas de travaux, et quel que soit leur durée, qui seraient exécutés dans les lieux loués ou sur les terrains adjacents, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour lui, le PRENEUR n'aura aucun recours contre le BAILLEUR et ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR a communiqué au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;

- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes ? précisant leur coût

Article 11 - INFORMATION DU BAILLEUR

Le PRENEUR s'engage à informer immédiatement le BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, comme de tous sinistres s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu de lui rembourser personnellement le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui des retards ou de l'absence de déclaration de sinistre auprès des assureurs.

Article 12 - RECOURS CONTRE LE BAILLEUR

Le PRENEUR s'engage à n'exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer pour toute interruption ou arrêt dans les services de l'immeuble et notamment, s'ils existent, ceux de ventilation, de chauffage central, de téléphone, ou plus généralement dans les services des eaux, gaz ou de l'électricité quel qu'en soit la cause ou la durée.

Le PRENEUR s'engage également à ne réclamer au BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer soit pour cause d'inondation, feu de ciel et plus généralement accidents ou tous dégâts qui pourraient survenir dans les lieux loués par suite de rupture de canalisations de gaz, d'eau, d'électricité, de chauffage central ou tous autres cas fortuits, prévisibles ou imprévisibles, le tout restant aux risques et périls du PRENEUR.

Il renonce également à toutes actions contre le BAILLEUR en raison de travaux sur la voie publique ou exécutés dans les immeubles voisins qui troubleraient en totalité ou en partie la jouissance des lieux loués, tous droits du PRENEUR étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui fera exécuter lesdits travaux.

Article 13 – DROIT D’AFFICHAGE

Le PRENEUR ne pourra apposer les enseignes ou affiches sur les locaux objets du présent bail, qu'avec l'autorisation écrite du BAILLEUR.

Le PRENEUR ne pourra apposer une plaque ou une enseigne ou tout autre panneau ou support signalétique, à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble et d'obtenir l'accord préalable du BAILLEUR.

Les enseignes devront être posées aux emplacements prévus par le BAILLEUR à cet effet et devront être réalisées dans des matériaux conformes au projet prévu pour l'immeuble et agréées par le BAILLEUR ou le représentant de celui-ci.

La pose de toute enseigne à un endroit non prévu à cet effet est interdite. Le PRENEUR ne pourra apposer sur les vitres et devantures ni affiches, posters ou publicités quelconques, qui seraient visibles de l'extérieur. Il s'engage à faire démonter, déposer, et ce dans un délai de trente jours après sommation par lettre recommandée du BAILLEUR ou du représentant de

celui-ci. Passé ce délai, le BAILLEUR aura le choix soit entre poursuivre le PRENEUR afin que le démontage soit effectué, soit faire réaliser directement le démontage par une société aux frais de ce dernier.

En fin de bail, ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant et de remettre les murs sur lesquels ils étaient apposés en l'état initial.

Article 14 – ENTRETIEN

Le PRENEUR devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de toutes détériorations ou dégradations relatives au local objet des présentes. En l'absence d'information du BAILLEUR, le PRENEUR sera tenu pour responsable. Il pourra informer soit le BAILLEUR soit le mandataire du BAILLEUR.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, au frais exclusifs du PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le PRENEUR ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

En outre, le PRENEUR supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Article 15 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs, pénétrer dans lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela s'avérera nécessaire, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR vingt-quatre (24) heures à l'avance. Le PRENEUR devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le BAILLEUR ou ses représentants en cas de résiliation du bail ou en fin de bail, pendant une période de six mois

précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Article 16 – CHARGES – IMPOTS – TAXES

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe sur les bureaux, d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au BAILLEUR les sommes avancées par lui à ce sujet. Il est précisé que notamment concernant la taxe foncière, le règlement se fera sous la forme d'une provision trimestrielle. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

D'une manière générale, le PRENEUR supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, la participation à la mise en place par le BAILLEUR ou le représentant du BAILLEUR de la signalétique (totems, enseignes, signalétique des parties communes,...) le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le BAILLEUR, net de toutes charges.

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

Dans le cas, où pour un motif quelconque le PRENEUR ne paierait pas lesdits impôts, contributions et taxes, le BAILLEUR ou son représentant aurait le droit, tout en recouvrant lesdites sommes, de résilier le présent bail sans indemnité à sa charge.

Article 17 – ASSURANCES

Le BAILLEUR, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le PRENEUR.

Le PRENEUR fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du BAILLEUR et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le PRENEUR souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le PRENEUR, devront être remises au BAILLEUR, soit par le PRENEUR lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront compter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le BAILLEUR de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le PRENEUR s'engage à faire connaître au BAILLEUR tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du PRENEUR aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le PRENEUR supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du PRENEUR devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au BAILLEUR.

Le PRENEUR sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du BAILLEUR, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...)

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 18 – CESSION DE BAIL – DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Dispositions communes

Le PRENEUR s'engage à exploiter personnellement son activité et à occuper personnellement le local, conséquence du caractère intuitu personae du contrat à son égard.

Afin d'obtenir l'agrément du BAILLEUR et la purge de son droit de préemption, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins trois mois avant la date projetée pour l'opération, le projet d'acte de cession dans son intégralité, en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession. Ce projet sera signé par le candidat acquéreur, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réservera de se substituer.

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Cession du bail

Toute opération en contradiction de le caractère d'intuitu personae, ci-dessus rappelé - notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession du droit au bail ou du fonds, directe ou indirecte, résultant par exemple d'un changement de majorité dans le capital social du PRENEUR ou d'un apport en société du droit au bail ou du fonds - est interdite, sauf dans le cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L. 145-51 du Code de commerce à un successeur dans le commerce et dans la mesure où l'acquéreur poursuit l'exploitation du même fonds et de la même activité, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce, pour lequel le PRENEUR doit requérir l'agrément exprès, écrit et préalable du BAILLEUR, sauf dispense expresse, écrite et préalable du BAILLEUR. Le BAILLEUR ne pourra toutefois refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes. A défaut de réponse au plus tard six semaines après la réception de cette notification, le BAILLEUR sera réputé comme ayant renoncé à l'exercice de son droit de préférence au bénéfice de l'acquéreur.

En cas d'agrément par le BAILLEUR, le PRENEUR se portera garant solidaire du bénéficiaire du respect des obligations dues au BAILLEUR, dans les limites légales et notamment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail ; le PRENEUR adresse une copie de l'acte au BAILLEUR dès la conclusion de l'opération à laquelle le BAILLEUR sera appelé à intervenir.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, dans les conditions posées par la loi, à l'égard du BAILLEUR, notamment du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Toute cession consentie ou toute opération effectuée au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail, si bon semble au BAILLEUR.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à la cession au moins 30 jours avant la date de signature. En cas de concours, l'intervention du BAILLEUR n'emportera, sauf clause expresse, ni adhésion aux clauses de la cession, ni novation quelconque aux stipulations locatives en vigueur.

Les actes de cession devront être obligatoirement établis par un notaire ou par un avocat ; une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

Droit de préférences du BAILLEUR

Le BAILLEUR aura la faculté, dans les deux mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer et sous condition du non-exercice de son droit de préemption par la commune de Ris-Orangis ou par la collectivité de commune dont dépendrait cette commune.

A défaut de réponse dans ce délai, le BAILLEUR sera réputé comme ayant renoncé à l'exercice de son droit de préférence au bénéfice de l'acquéreur.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois suivant la notification de la décision du BAILLEUR.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le PRENEUR devra, pour permettre au BAILLEUR d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non-exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

En cas d'exercice du droit de préférence, la garantie solidaire ne s'appliquera pas.

Article 19 – SOUS – LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au PRENEUR, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Article 20 – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit PRENEUR s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 21 – RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le PRENEUR devra, quinze jours à l'avance, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le PRENEUR devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en parfait état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clefs au BAILLEUR. Il devra en outre rendre les revêtements de sols, murs et plafonds en parfait état. Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent au jour et heure fixés par le BAILLEUR pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du PRENEUR.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le PRENEUR devra, dans les 48 heures, notifier au BAILLEUR son intention de faire exécuter ces travaux par un professionnel, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du BAILLEUR et que le devis devra être accepté préalablement par le Bailleur, cette acceptation portant tant sur le descriptif des travaux que sur les garanties professionnelles offertes par le prestataire.

A défaut de notification au Bailleur ou d'acceptation par celui-ci, le BAILLEUR fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du PRENEUR. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au PRENEUR et relevés dans l'état des lieux, le PRENEUR supportera et réglera au BAILLEUR une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité – qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du PRENEUR – devant être réglée dans les mêmes conditions que celles prévues en ce qui concerne le paiement du loyer.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 22 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé ci-après et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées au présent contrat.

Article 23 – TAXES ET DROITS

Le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement

Article 24 – CHARGES ET ACCESSOIRES

Le PRENEUR supportera toutes les charges, contribution, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés aux présentes et remboursera au BAILLEUR le montant de toutes les autres dépenses notamment d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Ces charges et accessoires sont payables trimestriellement par le PRENEUR, avec chaque terme de loyer. Ils sont refacturés selon les clés de répartition définies aux conditions particulières ci-après.

Article 25 – MODALITES DE REGLEMENT

Le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiements égaux, soit A TERME A ECHOIR tous les **1^{ER} JANVIER, 1^{ER} AVRIL, 1^{ER} JUILLET et 1^{ER} OCTOBRE de chaque année**. Le premier loyer, calculé prorata temporis, est payable ce jour.

Exception faite du premier loyer, les paiements se feront par prélèvement automatique, le premier jour ouvré de chaque trimestre de l'échéance, entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire. Le paiement par prélèvement automatique est une simplification du travail administratif du Preneur et du Bailleur.

Les loyers et sommes dues étant réputés « portables » au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire. Le PRENEUR devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au BAILLEUR aux échéances contractuelles.

Article 26 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR s'engage à verser un dépôt de garantie d'un montant égal à **UN TERME DE LOYER HORS CHARGES ET HORS TAXES, soit 5447.56 €UROS (Cinq mille Quatre cent quarante-sept euros et cinquante-six centimes).**

Ce dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40 du Code de commerce, le montant du dépôt de garantie majoré de tous loyers éventuellement payés d'avance ne produira pas d'intérêt sauf pour leur fraction excédant deux termes de loyer.

Dans cette hypothèse, les sommes excédentaires porteront intérêts aux taux des avances sur titre de la Banque de France.

Dans le cas de résiliation du bail, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR, à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause stipulée aux présentes, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée ou diminuée dans la même proportion que le loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à un terme de loyer. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le PRENEUR versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution du loyer, le BAILLEUR restituera au PRENEUR, la somme en excédant.

Article 27 – AUTRES GARANTIES

NEANT

Article 28 - REVISION DU LOYER - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer du présent bail est affecté d'une clause d'échelle mobile. Il sera révisé chaque année au 1^{er} janvier selon une indexation en fonction de la variation en plus ou moins de l'indice des loyers commerciaux, tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE ou de tout autre indice qui pourrait lui être ultérieurement substitué.

La valeur de l'indice de référence est déterminée ci-après.

Le 1^{er} janvier de chaque année, la révision du loyer sera automatique et le loyer sera dû à son nouveau taux dès cette date.

La valeur de l'indice de révision sera celle du TROISIEME trimestre de l'année précédant la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

Le décalage de trimestres ci-dessus prévu est conventionnellement accepté compte tenu du fait que la parution de l'indice s'effectue avec plusieurs mois de retard par rapport au mois auquel il s'applique.

Si, nonobstant cette précaution, l'indice contractuel de révision n'était pas publié à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, la révision automatique interviendrait cependant. Elle serait calculée, à titre provisionnel, sur le dernier indice publié et rétroactivement réajusté et ce, à compter de la date anniversaire de l'entrée en jouissance.

En tout état de cause, le supplément de loyer ainsi déterminé sera exigible immédiatement et automatiquement.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- D'adopter l'indice de remplacement,
- Et si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire ;
- À défaut d'accord sur cet indice, de désigner un tiers expert qui le déterminera.

La présente clause d'échelle mobile ne sera pas exclusive de la faculté pour chacune des parties de demander la révision du loyer prévu au présent bail, dans les conditions des articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

Si la révision légale, conventionnelle ou judiciaire se substituait provisoirement à la clause d'échelle mobile, cette dernière reprendrait cours pour les années suivantes, les variations des indices devant alors jouer sur le prix du loyer fixé soit à l'amiable, soit par décision judiciaire, en application de la révision légale.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE 29 - EXIGIBILITE DU LOYER – IMPUTATION

De convention expresse entre les Parties, les loyers, charges, impositions et accessoires, au titre de tout mois d'occupation des lieux loués par le PRENEUR commencé sont dus dans leur intégralité.

De la même façon, tout mois de loyers, charges, impositions et accessoires versé au BAILLEUR, lui demeure acquis quel que soit le sort réservé au Bail, sauf en cas de cession amiable du fonds de commerce et en fonction de la répartition amiable intervenue entre le cédant et le cessionnaire.

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant, ce qui est contractuellement accepté par le PRENEUR :

- a) Frais de recouvrement et de procédure,
- b) Montant des indemnités contractuelles prévues aux présentes,
- c) Dommages et intérêts,
- d) Intérêts de retard,
- e) Provision pour charges et solde de charges,
- f) Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie,
- g) Créance de loyer ou indemnité d'occupation.

Concernant ces postes, l'imputation sera faite par priorité par le BAILLEUR sur les sommes n'ayant pas fait l'objet d'un contentieux.

CHAPITRE IV – CONDITIONS PARTICULIERES

Article 30 – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés :

**BÂTIMENT : 79 ROUTE DE GRIGNY
91130 RIS-ORANGIS
1er ETAGE
BOITE AUX LETTRES N° 01**

Ils comprennent : L'ensemble représente une surface locative de **249.99 M² surface de bureaux prorata parties communes inclus.**

Référence **Lot : 7910004-7910005.**

Locataire : 79130

Article 31 – DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : **24 FEVRIER 2022**
- Date de fin de bail : **24 FEVRIER 2025**
- Date de départ du loyer : **24 FEVRIER 2022**

Article 32 – DESTINATION

Bureaux.

Article 33 – LOYER ANNUEL DE BASE

Loyer annuel de base H.T. 7910004-7910005 :	21790.26 €uros
Charges courantes d'entretien H.T. 7910004-7910005 :	6374.75 €uros
Appel provision charges Taxe Foncière HT 7910004-7910005 :	7557.20 €uros

Article 34 – CLES DE REPARTITION DES CHARGES ET ACCESSOIRES

A DETERMINER PRECISEMENT

Article 35 – DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à UN TERME DE LOYER, soit **TROIS mois** de loyer hors taxes, s'élève à la somme de **soit 5447.56 €UROS (Cinq mille Quatre cent quarante-sept euros et cinquante-six centimes)**.

Article 36 – INDICE DE REFERENCE

Indice INSEE DES LOYERS COMMERCIAUX DU 3^{EME} TRIMESTRE 2021 : 119.7

CHAPITRE V - AUTRES OBLIGATIONS

Article 37 - MODIFICATION - TOLERANCES

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document exprès et écrit.

Une modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité du BAILLEUR, soit de simples tolérances quelques soient leur fréquence et leur durée.

Article 38 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le PRENEUR du présent bail, constitueront pour tous ses ayants causes et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit, au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, à une charge solidaire et indivisible.

Il y aura, notamment en cas de décès du PRENEUR (s'il s'agit d'une personne physique) avant la fin du bail, solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentant pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

Article 39 - CLAUSE PENALE

En cas de non-paiement partiel ou total d'un terme de loyer à son échéance ou de toute somme due au titre des charges contractuelles, et nonobstant l'exigibilité des intérêts moratoires, le montant des sommes impayées sera de plein droit, majoré d'une indemnité contractuelle, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, l'Euribor 3 mois du dernier jour de cotation de l'année de la date d'exigibilité desdites sommes majoré de 10 points de leur montant et le total ainsi dû, portera intérêt au taux légal et le tout indépendamment des frais que le BAILLEUR ou son mandataire serait amené à exposer pour obtenir le recouvrement desdites sommes ou pour avoir engagé la procédure de résiliation du bail.

Article 40 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou de ses accessoires et, un mois après un simple commandement de payer fait à personne ou à siège social ci-après élu, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et demeuré infructueux, le bail sera résilié si bon semble au

BAILLEUR, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeurée infructueuse, le bail sera résilié si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire.

En outre, le bail sera également résilié de plein droit en cas de redressement ou de liquidation judiciaire du PRENEUR.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le PRENEUR devrait quitter les lieux loués sans terme ni délai. S'il 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 du lieu de situation des biens, exécutoire, nonobstant appel ou opposition. L'expulsion du PRENEUR, l'obligera au profit du BAILLEUR à une indemnité d'occupation sans titre par jour de retard, sans préjudice des dommages intérêts.

Article 41 - OBLIGATION DE RECOURIR A UNE TENTATIVE DE CONCILIATION

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal de grande instance. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

Article 42 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le PRENEUR ou ses ayants droit, devra rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le BAILLEUR décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du PRENEUR.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le PRENEUR au BAILLEUR dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du PRENEUR.

Article 43 - ANNEXES

Sont annexés au présent acte :

- Vue en plan des lieux loués
- L'arrêté relatif au plan de prévention des risques naturels et technologiques.
- Le rapport de repérage et le rapport d'analyse en matière d'amiante.
- Le diagnostic de performance énergétique.
- L'annexe environnementale.

Article 44 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile à son siège social et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à Ris-Orangis, le

En deux (2) originaux

LE PRENEUR

LE BAILLEUR