

# BAIL DEROGATOIRE

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société « [REDACTED] », SCI au capital de 500.00 euros, dont le siège social est au [REDACTED] 94450 LIMEIL-BREVANNES, et immatriculée au RCS de Créteil sous le numéro [REDACTED]

Elle-même représentée par la société [REDACTED], selon mandat de gestion en date du 20 octobre 2018, SAS au [REDACTED], dont [REDACTED]

Elle-même représentée par Madame Christelle PANNEAU, dûment habilitée à l'effet des présentes.

CI-APRES DENOMMEE « LE BAILLEUR »  
DE PREMIERE PART

CI-APRES DENOMMEE « LE LOCATAIRE ou « LE PRENEUR »  
DE SECONDE PART

Le Bailleur et le Preneur sont ci-après dénommés ensemble « les Parties ».

## EXPOSE PREALABLE

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis suivant acte l'acte authentique.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

**CECI EXPOSE, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT CONVENU CE QUI SUIT :**

La [REDACTED], BAILLEUR, donne à bail commercial au profit de la société [REDACTED], LOCATAIRE, qui l'accepte les locaux dont la désignation suit. Les locaux et les places de stationnement sont ci-après dénommées les « Biens Loués ».

## 1. SITUATION ET DÉSIGNATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués sont deux bureaux nus d'une surface totale d'environ 28 m<sup>3</sup> situé 3 rue Jules Guesde 91130 Ris Orangis ; dans le bâtiment B au RDC. une partie du lot de copropriété ti° 26, les bureaux 1 et 2 (L1 et L2). La surface pondérée est de 34,16m<sup>3</sup>.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir ms cl visités préalablement aux présentes.

al

MRV CP

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, y compris l'accès aux parties communes et éléments d'équipements communs, partagés avec les autres occupants de l'immeuble, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le Locataire déclarant parfaitement les connaître, pour avoir visité les lieux aussi souvent qu'il l'a souhaité, avant la signature des présentes.  
Il est expressément convenu que les Lieux Loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible

## 2. DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation des Biens Loués ;

- qu'à sa connaissance, les Biens Loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

### • INFORMATIONS RELATIVES AUX BIENS LOUES

- Etat des Risques et Pollution (ERP ex ERNMT- ESRIS)

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un état des risques et pollutions, un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre 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, le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les Biens Loués

sont situés dans une zone couverte par un état des risques et pollutions (ERP)

Il a été dressé un état des risques et pollution (ERP) sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état, est annexé aux présentes (Annexe 2), ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance :

Les Biens Loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2 ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

- Informations relatives à la performance énergétique prévues à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation  
Le Locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations formant le diagnostic de performance énergétique relatif aux Biens Loués, dont le contenu est ci-après annexé (Annexe 3).

Il est rappelé que le DPE demeure un document à valeur informative : le locataire ne peut mettre en cause la responsabilité du bailleur ou exiger de sa part la réalisation de travaux sur la base de ce document

- Informations relatives à l'amiante (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997)

Les Biens Loués :

ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport annexé aux présentes.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des conclusions de ce rapport.

Les Biens Loués se situant dans un immeuble pour lequel un dossier technique amiante a été établi, pour une parfaite information du locataire, une copie du la fiche récapitulative du « dossier technique amiante » de l'immeuble est jointe aux présentes (annexe 4).

## 3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 23 mois, qui commenceront à courir le 1<sup>er</sup> juin 2021 pour se terminer le 30 avril 2023.

Toutefois :

- le locataire aura la faculté de donner congé à tout moment en respectant un préavis de 3 mois par lettre recommandée

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce et 6 mois avant la tenue du bail.

R

2  
REV

## 4. DESTINATION DES BIENS LOUES

Les locaux sont à usage de bureaux. Ils sont destinés à une utilisation conforme à l'objet social du Locataire, à savoir : L'enseignement de la conduite de tous véhicules terrestres à moteur de toutes catégories. l'éducation à la sécurité routière, au perfectionnement de la conduite de tous véhicules pour les particuliers et les professionnels.

Le Locataire ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Le Preneur immanquablement au Bailleur, en fin de bail, le bénéficie de toutes les autorisations administratives dont les Biens loués ont fait et qui auront été demandées et obtenues par lui.

Le Bailleur se réserve le droit de louer tous les autres locaux existants ou à construire dans l'ensemble immobilier à qui que ce soit, et même pour les activités concurrentes à celles du Preneur, lequel ne peut réclamer aucune exclusivité ni réciprocité de la part du Bailleur.

## 5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, pour les locaux, moyennant un loyer mensuel hors taxe hors charges en principal de (en lettres et en chiffres) :

280 f HC (DEUX CENT QUATRE VINGT EUROS HORS CHARGES)

Que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire par mois à terme échoir sous réserve de ce qui est stipulé à l'article 15 ci-après.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui, par virement.

En cas de renouvellement le loyer de renouvellement sera fixé, par dérogation en tant que de besoin à l'article L145-34 du Code de commerce, à la valeur locative de marche, sans jamais pouvoir être inférieur au dernier loyer dû pour le bail précédent le renouvellement.

## 6. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement et pour la première fois le 1<sup>er</sup> juin 2022 en fonction de la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du Bail (soit le 1<sup>er</sup> juin), suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour l'application de l'indice de base celui du 4<sup>tr</sup> trimestre 2020 (soit 114,06) et il sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année 2021. Si l'indice de base est inférieur à quatre trimes d'indices, l'indice de base devient lui-même l'indice de base pour la révision suivante. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent Bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Si l'indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) sur lequel le loyer est indexé cessait d'être public, il serait fait application de l'indice de substitution ou, à défaut, de celui le plus voisin parmi ceux existant alors. A défaut d'accord, il serait déterminé par un expert choisi d'un commun accord entre les parties.

Il est précisé que l'indexation conventionnelle est sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce.

## 7. CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES

### 7.1 Inventaire et répartition

Le LOUATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet, en particulier, acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle, et justifier de leur acquit à toute réquisition et en tout cas, huit jours au moins avant son départ des Biens Loués.

Enfin le Bailleur, le loyer est nul de toutes les charges, impôts, taxes et redevances pouvant être légalement répercutés sur le Preneur en application de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail est annexé au Bail (Annexe 5), avec l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur et la quote-part imputable aux Locaux Loués.

Le Preneur rembourse en conséquence au Bailleur :

• toutes les charges et prestations afférentes aux Biens Loués et à l'immeuble pouvant légalement être imputées au Preneur, au prorata de la surface des Biens Loués, laquelle est indiquée à l'Annexe 5. Il est précisé que les charges de l'ensemble l'immeuble s'entendent de toutes dépenses engagées par le Bailleur ou par le syndicat de copropriété s'il en existe un, ou tout organe de gestion de l'immeuble, liées au fonctionnement de ce dernier.

R

83  
MAY

- lotis impôts, redevances et taxes afférents aux Biens Loués que, en proportion de la part des Biens Loués telle que définie à l'Annexe 5, la quote-part des impôts, redevances et taxes afférents à l'Immeuble ci notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe annuelle en les lieux, les locaux commerciaux, locaux de Muckaue et emplacements de stationnement situés en l'enceinte, les taxes locales ou autres diverses, à payer au titre de légies municipales, et l'ensemble des impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Biens Loués de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficiera directement ou indirectement, le tout de telle sorte que le loyer ci-dessus stipulé soit net de toutes charges et taxes pouvant légalement être imputées au Preneur.

Le Bailleur pourra, à tout moment au cours du Bail, informer le Preneur de nouvelles charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, qui seront remboursables en intégralité par le Preneur à hauteur de sa quote-part, conformément aux dispositions de l'article L. 145-10-2 du Code de Commerce.

En application des dispositions de l'article R. 145-36 du Code du Commerce, un état récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur durant les trois années précédentes ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes sont annexés aux présentes en ANNEXE 6.

### 7.2 Modalités de règlement

Les remboursements des charges seront réglés au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le Bailleur ou son mandataire.

### 7.3 Etat récapitulatif annuel

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R 145-36 du code de commerce, le Bailleur communiquera au Preneur l'état récapitulatif annuel des catégories et de la répartition des charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. Le Bailleur communiquera au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances.

### 7.4 Détails des provisions de charges et taxes pour la première année

Le locataire établit par le Bailleur d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR sur l'exercice précédent. Pour la première année de location, le LOCATAIRE versera, en sus du loyer ci selon la même périodicité :

- une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures, sur taxe foncière et taxe sur les but eaux et emplacements de stationnement de 1 9206 HT (MILLE NEUF CENT VINGT EUROS)

Somme versée par le LOCATAIRE à chaque terme	
- loyer mensuel HC :	280,00 t;
- provision mensuelle pour charges, taxe foncière et taxe bureaux	160,00 €
<b>Soit un total de :</b>	<b>440,00 €</b>

## 8. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Locataire est redevable envers le BAILLEUR d'un dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer CC.

Le dépôt de garantie est non productif d'intérêts au profit du Locataire

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire, dans les trois mois suivant la remise des clés, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement et de plein droit dans la même proportion

Pour la première année du bail, le dépôt de garantie s'élève à la somme de 1 320 € ( MILLE TROIS CENT VINGT EUROS)

## 9. CHARGES ET CONDITIONS GÉNÉRALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le Locataire s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dommages-intérêts et de résiliation des présentes.

### 9.1. ENTRETIEN ET RÉPARATIONS

Conformément à l'article R. 145-35 du code de commerce,

- le Bailleur a la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté. Le coût des travaux de mise en conformité avec la réglementation des Locaux Loués ou de l'immeuble est à la charge du Preneur sauf s'ils relèvent des grosses réparations ci-avant mentionnées. Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si celles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessous, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux Loués ou dans d'autres parties de l'immeuble.
- le Preneur a la charge de toutes les réparations autres que les grosses réparations et les travaux nécessités par la vétusté, et en particulier celles ayant pour objet de remédier à la force majeure, par dérogation à l'article 1755 du code civil, ou de mettre en

ÔL

\$  
MRV

conformité avec la réglementation les Biens Loués de l'immeuble, des lui» qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées. Le Preneur a en outre l'obligation de maintenir en état les installations et équipements de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce, y compris la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), de même que la charge des travaux résultant d'une injonction administrative. Le Preneur assumera également, au prorata de la surface des Biens Loués telle que définie à l'Annexe (>), sa quote-part des frais en cas de travaux de ravalement des bâtiments n'affectant ni le gros œuvre, ni la structure du bâtiment.

Le Preneur s'engage à tenir en bon état d'entretien les Biens Loués et tous les installations et équipements (y compris les garnitures) (chauffage, climatisation éventuelle, fermetures, boiseries, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, tous les accessoires et éléments d'équipement), et à procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et de remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourrait pas être réparé, en ce compris poils et fenêtres.

Le Preneur devra entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel, ainsi que les équipements tels que moquettes, revêtements muraux, cloisons mobiles, stores, etc.

Le Preneur devra procéder aux contrôles périodiques, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir, et à en justifier auprès du Bailleur à première demande de ce dernier.

Le Preneur prendra toutes précautions contre le gel et sera responsable des conséquences qui lui seraient imputables. Il fera exécuter les réparations lui incombant conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

A défaut d'avoir effectué lui-même les travaux d'entretien, de réparations et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur pourra, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse (sauf le cas d'urgence), effectuer en son lieu et place les prestations et travaux nécessaires. Le Preneur devra dans ce cas en rembourser le coût effectif, y compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur ne pourra faire aucune réclamation, ni demande de réduction du loyer en cas de suppression, d'interdiction ou du mauvais fonctionnement des divers services des bâtiments ou de l'immeuble (ascenseurs, ventilation, eau, électricité, etc...) provenant soit de travaux ou de réparations quelles qu'en soient la cause et la durée, soit de restrictions imposées par la loi ou les pouvoirs publics, soit de toute circonstance fortuite ou de force majeure.

Le Preneur devra aviser immédiatement avec confirmation écrite le Bailleur de tout désordre affectant le gros-œuvre, sous peine d'être tenu responsable de toutes les aggravations ou dommages résultant de son silence ou de son retard dans l'exécution des travaux nécessaires à la remise en état des lieux.

Le Preneur devra laisser faire et souffrir, et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, tous travaux mineurs excédant une durée de 21 jours que le Bailleur se réserve le droit d'effectuer dans les Biens Loués ou dans l'immeuble, et renonce à toute indemnité de ce chef. Le Bailleur et le Preneur se concerteront pour que le Preneur puisse, sauf cas d'urgence, continuer à exercer son activité durant la période des travaux.

## 9.2. CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les Biens Loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre au montant du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des Biens Loués.

Le LOCATAIRE devra jouir des Biens Loués suivant leur destination raisonnablement, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'immeuble.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, d'assainissement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Biens Loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les Biens Loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE, souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les Biens Loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait 21 jours.

## 9.3. AMÉNAGEMENTS

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, qui devra souscrire une assurance décennale d'ouvrage.

R

CP5  
MPL

Tout embellissement, amélioration de l'isolation de l'air, par le LOCATAIRE, dans les lieux loués resteront à la charge du présent bail la responsabilité du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entre-tien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour (oui ou partie, aux frais du LOCATAIRE)

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la réparation immédiate des lieux en l'état lorsque les travaux mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

#### 9.4. PUBLICITÉ

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa négligence ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des Biens Loués, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

#### 9.5. VISITES DES LIEUX

Le LOCATAIRE devra laisser le Bailleur, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les Biens Loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos sous réserve du préavis de 15 jours minimum à l'avance.

En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les Biens Loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les Biens Loués suivant les mêmes modalités par le Bailleur ou d'éventuels locataires dus en délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

#### 9.6. DROIT DE PRIORITÉ DU BAILLEUR

Si le PRENEUR décidait de céder son fonds de commerce directement ou indirectement, le PRENEUR s'engage à offrir en priorité au BAILLEUR l'option d'acquiescer ce fonds à des conditions de prix qui devront être aussi favorables que celles qui pourront être offertes à des tiers.

Le BAILLEUR devra accepter ou refuser l'offre faite par le PRENEUR dans les deux mois suivant la réception de la notification de ladite offre par lettre recommandée avec accusé de réception. Les conditions et prix du PRENEUR. Après expiration de ce délai, le PRENEUR sera libre de contacter avec autrui à des conditions et prix identiques que ceux offerts au BAILLEUR et ce pendant une durée de six mois. Passé ce délai de six mois, comme dans l'hypothèse où le PRENEUR préférerait de s'engager avec un tiers sur la base des conditions différentes de celles proposées au BAILLEUR, le PRENEUR devra à nouveau faire offre par priorité au BAILLEUR dans les conditions susvisées.

#### 9.7. - NANTISSEMENT

Tout nantissement du droit au présent bail ne pourra se faire sans l'accord écrit du BAILLEUR.

#### 9.8. ASSURANCE

##### 9.8.1 - Engagements respectifs du BAILLEUR et du PRENEUR

1/ Le BAILLEUR fera garantir :

Les immeubles, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :

- l'incendie, foudre, explosion, fumée.
- les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étalements, échafaudages rendus nécessaires pour la remise en état des lieux.
- dommages électriques,
- chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
- chocs de véhicules terrestres,
- catastrophes naturelles, ouragan, trombes, tornades, grêle,
- grèves, émeutes, mouvements populaires,
- vandalisme, malveillance, sabotage,
- dégâts des eaux,
- neige sur toiture.
- perte de loyers,
- honoraires d'experts.

La responsabilité civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

2/ Le PRENEUR fera garantir :

Les meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposés ainsi que tous les équipements, agencements, embellissements, réalisés, exécutés ou faits à ses frais dans les lieux qu'il occupe, et d'une manière générale tous les biens qui sont de la responsabilité du PRENEUR des locaux privés, contre les risques suivants au minimum :

OR

OR  
MRV

## 12. ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse de son siège social, le locataire devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le locataire, à l'adresse de son siège social, le bailleur devant être informé de tout changement.

Tous les litiges à survenir entre les Parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

## 13. CONDITION PARTICULIERE - FRAIS DE RELANCES

Le preneur déclare avoir été averti par le bailleur ou son mandataire qu'en cas de retard du paiement de son loyer le 15 du mois, le mandataire pourra adresser au locataire, à partir de cette date, un courrier recommandé avec accusé de réception pour mise en demeure de payer, et que le mandataire se réserve le droit de facturer des frais de relance pour un montant de 25 euros.

## 14. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

## 15. MODIFICATIONS

Toute modification du présent bail devra être faite par avenant.

## 16. ANNEXES

Sont annexées aux présentes et en font partie intégrante les annexes suivantes :

- Annexe 1 Plan des Biens Loués et plan masse de l'ensemble immobilier
- Annexe 2 Etat des Risques et Pollutions (ERP ex F.RNMT - ESRIS)
- Annexe 3 Diagnostic de performance énergétique.
- Annexe -1 Diagnostic et rapport amiante
- Annexe 5 . Inventaire et répartition des charges et taxes entre le locataire et le bailleur
- Annexe 6 Etat prévisionnel des travaux réalisés et envisagés par le Bailleur
- Annexe 7 Acte de caution personnelle de Madame VILLAS Marie-Rolande

Fait à Ris Orangis, en deux exemplaires, le 1<sup>er</sup> juin 2021 sur 10 pages, outre les annexes

Mots nuls :  Lignes nulles : 

LE BAILLEUR

(ou son mandataire dûment habilité)

Lu et approuvé - Bon pour bail

  
Lu et approuvé - Bon pour Bail  
Gérant : M. CHARPENTIER  
Tel : 01 46 16 10 10 - Fax : 01 46 16 10 11  
Contact : 01 46 16 10 10

LE LOCATAIRE

Lu et approuvé - Bail accepté

  
Lu et approuvé  
Bail accepté

  
MRV