



BAIL COMMERCIAL

o_o_o_o_o_o

Soumis aux articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce et aux articles non abrogés du décret du 30 septembre 1953.

Mis à jour Loi N° 2014-626 du 18 juin 2014 et décret d'application du 3 novembre 2014.

ENTRE LES SOUSSIGNES

La communauté d'agglomération Roissy Pays de France, personne morale de droit public ayant son siège à ROISSY EN FRANCE (Val d'Oise), 6 bis avenue Charles de Gaulle, représentée par son **Président M. Pascal DOLL**, agissant en qualité et pour le compte de la communauté d'agglomération Roissy Pays de France, habilité par délibération du conseil d'agglomération n°20-135 du 11 juillet 2020.

**Ci-après dénommé "Le Bailleur"
D'UNE PART,**

ET

La Société **ARP (Art Réalisation Plastique)**, Société à responsabilité limitée au capital de 8 000,00 € immatriculée au RCS de Bobigny, sous le n° 438 642 431 dont le siège social est 18 avenue des 22 Arpents à Moussy-le-Neuf (77230), représentée par **Monsieur Eric Julian MIGUET**, agissant en qualité de Gérant dûment habilité aux fins des présentes, ainsi qu'il le déclare

**Ci-après dénommé "Le Preneur"
D'AUTRE PART,**

Il a été convenu ce qui suit :

La communauté d'agglomération de Roissy Pays de France donne à bail à la Société ARP qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes, indépendamment de celles pouvant résulter de la loi et de l'usage, que le PRENEUR s'engage à respecter sous peine de résiliation immédiate, sans préjudice de toutes autres indemnités et dommages-intérêts.

Dans le cas où pendant la durée du Bail initial ou renouvelé, la propriété des Locaux Loués serait transférée à autrui par le Bailleur, le Preneur accepte que l'acquéreur soit substitué au Bailleur dans tous les droits comme dans l'exécution de toutes les obligations résultant du Bail, y compris l'obligation de restituer le dépôt de garantie. Le Preneur accepte à ce titre que le Bailleur soit libéré desdites obligations, y compris celle de restituer le dépôt de garantie, à compter de sa substitution par l'acquéreur. Cette substitution sera de plein droit et sans formalité opposable au Preneur par le transfert de propriété des Locaux Loués à l'acquéreur.

Lorsque le bailleur d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre les locaux loués, il doit en informer le locataire dans les termes de l'Article L 145-46-1 du Code de Commerce à peine de nullité de la vente.

Article Premier - DÉSIGNATION

Dans un immeuble sis 18 avenue des 22 Arpents - ZAC de la Barogne - 77230 Moussy-le-Neuf.

Lot E : 180 m² d'atelier avec WC et douche en rez-de-chaussée et 1 bureau en mezzanine, les Parties convenant que la surface locative ci-dessus indiquée correspond à la surface exploitée.

Tels que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, à la requête expresse du PRENEUR, celui-ci déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes et les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

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

Article 2 - ÉTAT DES LIEUX

Lors de la remise des locaux au PRENEUR, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les Parties ou éventuellement par une société mandatée par les Parties à cet effet, et dans ce cas à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la Partie la plus diligente à frais partagés par moitié entre les Parties au contrat.

A défaut d'établissement d'un état des lieux d'entrée le Bailleur ne pourra pas invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil.

Article 3 - DURÉE

3-1. Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} juillet 2021 pour finir le 30 juin 2030.

3-2. Toutefois, le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en prévenant le BAILLEUR au moins six mois à l'avance par acte extra-judiciaire ou par courrier recommandé avec accusé de réception.

Article 4 - LOYER

4-1. Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **ONZE MILLE SEPT CENT EUROS (11 700 €) HORS TAXES**, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR en 12 termes égaux et d'avance le 1^{er} de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} juillet 2021, sous réserve de la mise en application des dispositions de l'article 15-1 ci-après.

4-2. Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors taxes, le PRENEUR s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire sur facture, ainsi que le montant de toutes autres taxes ou impôts nouveaux, complémentaires ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque facturation.

4-3. Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail à la TVA, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de la taxe grevant le loyer et les accessoires à l'occasion de chaque terme de loyer.

4-4. Le BAILLEUR se réserve la faculté de cesser d'opter pour l'application au présent bail de la TVA. Dans un tel cas, le loyer donnera lieu au paiement de la totalité de la

Contribution sur les Revenus Locatifs (C.R.L.) ou de tout autre droit ou taxe de remplacement ou substitution, qui sera supporté par le PRENEUR.

4-5. Les paiements devront être effectués par chèque, virement bancaire ou prélèvement à l'ordre du Mandataire désigné pour le Bailleur ou à l'ordre du Trésor Public, ou en tout autre endroit indiqué par lui, et ce même sans notification préalable émanant du BAILLEUR, les Parties convenant expressément que les loyers et charges découlant du présent bail sont portables et non transférables.

4-6. A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, aux échéances prévues ci-dessus, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur le taux de l'EURIBOR trois mois, majoré de huit points avec minimum de 10 % l'an. Le taux de référence retenu sera égal à la moyenne arithmétique des taux journaliers de l'EURIBOR 3 mois publiés durant l'avant dernier mois précédant l'échéance, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement et sans préjudice par le Bailleur, de l'application de la clause résolutoire ci-après. Tout terme commencé sera exigible en entier.

Article 5 - INDEXATION

5-1. Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera proportionnellement à l'indice des loyers des activités tertiaires (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE.

5-2. Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause, le 1^{er} juillet de chaque année, date anniversaire du bail, et pour la première fois, le 1^{er} juillet 2022, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi. L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

5-3. Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37, L.145-38 et L.145-39 du Code du Commerce, et qui est de droit.

Conformément à la Loi N° 2014-626 du 18 juin 2014, la révision triennale sera déterminée en fonction de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié trimestriellement par l'INSEE, et ce quel que soit l'indice retenu dans le cadre de la présente clause d'indexation annuelle.

5-4. Pour l'application de la présente clause, il est précisé que l'indice de référence correspondant au loyer initial ci-dessus fixé est celui du 4^{ème} Trimestre 2020 arrêté à la valeur de 115,79 paru le 19/03/2021.

5-5. L'indice retenu pour le jeu de l'indexation du loyer sera le même que celui afférent au trimestre ayant permis la fixation du loyer précédent.

5-6. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

5-7. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

5-8. Au cas où l'indice (ILC ou ILAT) ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer serait invalidé en raison de l'activité du Preneur, les Parties décident dès à présent de lui substituer l'Indice du Coût de la Construction (ICC) et ce à titre rétroactif à compter de la prise d'effet du bail.

5-9. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent, d'ores et déjà, à la décision de l'expert désigné par M. Le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Article 6 - CHARGES

6-1. Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR, en acquittant chaque terme de loyer, la quote-part des prestations et fournitures individuelles, dont frais de chauffage, impôts et taxes, y compris les taxes foncières, la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (T.E.O.M.), frais de Gestion de la fiscalité locale inclus, , les taxes de balayage et sur les Déchets, la taxe pour la gestion des milieux aquatiques et de prévention des inondations et la Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement perçue dans la région Ile-de-France, éventuellement les charges de copropriété et/ou d'Association Foncière (ASL, AFUL,...) , la totalité de la Contribution sur les Revenus Locatifs (CRL) et, d'une manière générale, toutes les dépenses d'exploitation, de mise en conformité dans la mesure où elles sont liées à l'activité du Preneur, d'assurance, de réfection, 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, incluant notamment le cas échéant les parkings extérieurs, les aires de dégagement et de circulation des véhicules, les espaces verts, etc..., y compris les honoraires de l'administrateur de biens, mandataire du Bailleur, pour ses missions de gestion et, éventuellement les honoraires du syndic ou du directeur d'Association Foncière, le Bailleur ne conservant à sa charge que :

- a. les seules grosses réparations définies aux articles 605 et 606 du Code Civil, ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- b. les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou à la mise en conformité avec la réglementation, du bien loué ou de l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des réparations définies aux articles 605 et 606 du Code Civil
- c. les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail
- d. les charges imputables aux locaux vacants

6-2. Sont annexés au présent bail :

- L'inventaire des catégories de charges avec répartition entre Bailleur et Preneur, étant entendu qu'est considérée comme catégorie de charges un groupe de postes de charges de même nature.
- La liste des postes de charges inclus dans le budget de charges au jour de la signature du bail
- L'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédents la signature du bail
- L'état prévisionnel des travaux que le Bailleur envisage de réaliser, au jour de la signature du présent bail, dans les trois années suivant la signature du bail assorti d'un budget prévisionnel.

Ces informations communiquées au Preneur ne peuvent engager le Bailleur qui reste libre de réaliser lesdits travaux, de différer leur réalisation ou d'y renoncer comme de les réaliser à des conditions financières autres que celles figurant dans le budget prévisionnel ou de réaliser des travaux complémentaires qui seraient nécessités par l'urgence et le bon fonctionnement de l'ensemble immobilier.

Les deux dernières annexes ci-dessus désignées seront réactualisées par le Bailleur au moins tous les trois ans dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

En cours de Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Pour le cas où une des charges ci-avant visées deviendrait irrécupérable en vertu de la réglementation, ceci n'aurait pas pour effet d'invalider le présent article dans son ensemble, seule la charge concernée étant alors exclue de la liste des charges récupérables.

6-3. La répartition des charges se fera au prorata des tantièmes loués par le PRENEUR, correspondants à la surface exploitée telle que définie à l'Article Premier du présent bail, rapportés à la totalité des tantièmes de l'immeuble.

Est annexée au présent bail la grille correspondante de répartition des charges de l'immeuble.

6-4. Les charges seront réglées au moyen d'une provision payée en même temps que le loyer, l'apurement ayant lieu une fois l'an après l'arrêté des comptes de l'exercice.

Pour l'exercice en cours la provision de charges annuelles due au titre des locaux loués objets du présent bail est fixée à la valeur de **CINQ MILLE NEUF CENT QUARANTE EUROS (5 940 €)**, en ce non compris le remboursement de la quote-part de Taxe Foncière et de Taxe d'enlèvement des Ordures Ménagères afférentes aux locaux loués.

Les appels de charges sont établis en fonction des charges exposées l'année précédente ou du budget prévisionnel et sont donc susceptibles d'être modifiés soit en cours d'année, soit d'une année sur l'autre.

6-5. Le décompte de régularisation des charges sera adressé au Preneur, soit au plus tard au 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi, soit, en cas d'immeuble en copropriété, dans les trois mois suivant la communication par le syndic au Bailleur ou à son Mandataire, de la reddition annuelle des comptes.

Le Preneur disposera d'un délai de deux mois à compter de la réception de la facture correspondante pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives seront tenues gratuitement à sa disposition sur rendez-vous dans les locaux du Mandataire du Bailleur ou communiquées, contre remboursement par le Preneur du temps passé et des frais engagés par le Mandataire du Bailleur, pour la transmission des pièces.

A défaut de contestation dans ce délai le Preneur sera réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

6-6. Le PRENEUR acquittera en outre directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le BAILLEUR en soit responsable.

Article 7 - OCCUPATION - JOUISSANCE

7-1. Le PRENEUR occupera les locaux, par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et pour un usage de locaux d'activité et bureaux d'accompagnement, pour l'exercice de l'objet social actuel de la société, tel que déterminé sur le KBis joint au présent Bail, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Il reconnaît que les locaux sont aptes en l'état à lui permettre l'exercice de l'activité ci-dessus autorisée.

7-2. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations réglementaires ou administratives qui sont ou deviendraient nécessaires pour l'exercice de son activité telle que définie ci-dessus et ce sans pouvoir inquiéter le BAILLEUR à ce sujet.

7-3. Le PRENEUR aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre

L'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce. Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative au Code du Travail et à la protection de l'environnement.

7-4. Il garnira les lieux loués et les tiendra garnis constamment de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

7-5. Il exploitera de manière continue les locaux loués, objet du présent bail, pour l'usage défini à l'article 7-1 ci-dessus, étant ici rappelé que cette obligation d'exploiter est une condition d'application du statut des baux commerciaux.

Article 8 - SOUS-LOCATION, CESSION, APPORT

8-1. Le PRENEUR ne pourra sous-louer en tout ou en partie.

Au cas où ultérieurement à la signature des présentes le Bailleur autoriserait expressément une ou plusieurs sous-locations partielles à la demande formelle du Preneur, le Bailleur devra concourir à l'acte de sous-location. Celui-ci devra clairement stipuler que les lieux objets du présent bail sont un et indivisible dans la commune intention des Parties. Ainsi aucune sous-location totale ne pourra jamais être autorisée. Le Bailleur devra être régulièrement appelé à concourir à l'acte de sous-location sous peine de nullité.

8-2. Il ne pourra céder, en tout ou en partie, aucun droit au présent bail sous peine de résiliation, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce ou dans son Entreprise.

En cas de cession du bail à l'acquéreur du Fonds ou de l'Entreprise, le Bailleur disposera toutefois, préalablement à la réalisation de cette cession, d'un Droit de Préférence à l'acquisition du Fonds ou de l'Entreprise. À cette fin le Preneur devra, par lettre recommandée avec avis de réception, faire connaître au Bailleur son intention de céder, en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire. Cette formalité vaudra mise en demeure au Bailleur de faire connaître, dans un délai de quinze jours à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, s'il se porte ou non acquéreur du Fonds ou de l'Entreprise.

À défaut d'avoir fait connaître ses intentions le Bailleur sera réputé avoir renoncé à son Droit de Préférence, le Preneur pouvant alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne aux mêmes conditions que celles notifiées au Bailleur.

Au moment de la cession du bail, les Parties à l'acte de cession devront établir un état des lieux. Elles devront appeler le Bailleur à cet état des lieux par courrier recommandé avec

Accusé de Réception moyennant un préavis de quinze jours. Cet état des lieux sera établi en trois exemplaires, dont un conservé par le Bailleur. Cet état des lieux identifiera les travaux de remise en état nécessaires, le cessionnaire devenant responsable vis-à-vis du Bailleur de la réalisation de ces éventuels travaux de remise en état identifiés lors de cet état des lieux si ceux-ci perdurent au moment de son départ. Il appartiendra au cessionnaire de se couvrir vis-à-vis du cédant du coût de ces éventuels travaux de remise en état.

Le Preneur, devenu cédant, devra rester garant conjointement et solidairement de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant un délai de trois ans suivants l'acte de cession. Le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Le cessionnaire devra, de son côté à titre de réciprocité, dans tous les cas, du seul fait de la cession, s'obliger solidairement avec le Preneur, devenu cédant, au paiement de la totalité des sommes dues par le Preneur à la date de la cession.

Le BAILLEUR sera appelé à la cession ou à l'apport et il lui sera remis immédiatement et gratuitement un exemplaire de l'acte de cession ou d'apport pour lui servir de titre exécutoire à l'égard du cessionnaire. Mention de cette solidarité conjointe devra être faite dans l'acte de sous-location, de cession ou d'apport

Article 9 - ENTRETIEN, TRAVAUX

9-1. Le PRENEUR prendra les lieux dans leur état actuel et total sans pouvoir demander au BAILLEUR aucune réparation d'aucune sorte par dérogation aux articles 1720, et 1721 du Code Civil. Il reconnaît expressément à ce sujet les avoir parfaitement visités, avoir pris connaissance des annexes techniques au présent bail et considérer les lieux loués parfaitement adaptés à son activité ou à défaut s'engager à entreprendre tous travaux à ses frais exclusifs en vue de les y adapter.

9-2. Il aura pendant le cours du bail la charge des réparations d'entretien ainsi que tous travaux pour reprise de vétusté, des parties ou équipements loués ainsi que des parties, murs compris, et équipements réputés communs à l'immeuble. Il s'agit de toutes les réparations autres que celles définies aux articles 605 et 606 du Code Civil et notamment des réparations relevant des articles 1720, 1721, et 1755 du Code Civil. Il devra rendre les lieux en bon état desdites réparations à l'expiration du bail.

9-3. Il devra également faire exécuter à ses frais et au lieu et place du Bailleur, ou prendre en charge, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 6-1 ci-dessus, tous travaux quelle qu'en soit la nature, affectant tant les locaux loués que les parties communes à l'immeuble.

9- 4. Il devra, notamment, faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries. Il sera tenu au moins tous les 5 ans au remplacement des moquettes et des revêtements muraux, ainsi qu'à la réalisation des peintures.

9- 5. Il sera responsable des accidents causés par et à ces objets.

9- 6. Il prendra toutes précautions contre le gel ; il fera procéder au ramonage annuel des conduits de fumée à son usage.

9- 7. Le PRENEUR sera également responsable de toutes réparations normalement à la charge du BAILLEUR mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

9- 8. Il ne pourra faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, etc... sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR ; tous travaux autorisés devront être exécutés sous le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires resteront à la charge du PRENEUR. Tous embellissements et améliorations resteront, à l'expiration du bail, la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif.

Article 10 - RESTITUTION DES LIEUX

10-1. Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de réparations d'entretien telles que ces dernières sont définies ci-dessus « article 9 », sans qu'il puisse se prévaloir d'une quelconque notion de vétusté ou d'usage de la chose louée, sous réserve des dispositions de l'article 6-1 ci-dessus.

10-2. Il devra notamment produire, au jour de l'établissement de l'état des lieux de sortie ci-après mentionné, une attestation de la conformité électrique des installations existantes dans les lieux objet du présent bail, établie par un organisme de contrôle agréé.

10-3. Il se chargera, avant la fin du bail, de faire réaliser à ses frais et à son initiative, par un professionnel et dans le respect des règles de l'art, l'ensemble des travaux rendus nécessaires à une remise en état des locaux (et, le cas échéant notamment, peinture de murs, nettoyage ou remplacement des moquettes, lessivage des huisseries, etc....).

10-4 Au jour du départ du Preneur, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux à frais partagés, à la suite duquel le PRENEUR devra remettre les clés au BAILLEUR ou à son mandataire.

Au cas où le PRENEUR ne serait pas présent aux jours et heure fixés pour l'état des lieux contradictoire, celui-ci sera établi par huissier à la requête du BAILLEUR.

Par ailleurs, en cas de désaccord en ce qui concerne le constat d'état des lieux ou de refus du PRENEUR de signer l'état des lieux de sortie, le BAILLEUR sollicitera également un huissier pour dresser le constat, les clés étant alors conservées par le PRENEUR et remises à l'huissier.

Les frais d'états des lieux établis par huissier dans les conditions ci-dessus mentionnées seront pris en charge à frais partagés entre le Bailleur et le Preneur.

10-5. Si, au jour de l'état des lieux de sortie contradictoire ou par huissier, il était constaté que les locaux n'étaient pas rendus en bon état de réparations d'entretien le PRENEUR aurait à régler au BAILLEUR une indemnité correspondant au coût des travaux de remise en état déterminé sur la base de devis d'entreprises demandés à l'initiative du BAILLEUR. Le cas échéant il devra également régler le coût de l'établissement de l'attestation de conformité électrique visée à l'article 10-2 ci-dessus, si elle n'était pas remise lors de l'établissement de l'état des lieux de sortie, ainsi que le coût des éventuels travaux de levée des observations qui s'avèreraient nécessaires.

Cette indemnité de remise en état sera complétée de l'indemnité d'immobilisation des locaux calculée sur la base du dernier loyer facturé au PRENEUR. La durée d'immobilisation des locaux correspondra à la durée de réalisation des travaux telle qu'évaluée par l'entreprise dans son devis.

Les devis seront demandés à des entreprises de la place, à l'initiative du BAILLEUR ou de son mandataire et adressés au PRENEUR après réception et étude.

10-6. En cas de contestation de la nature, du montant et de la durée des travaux de remise en l'état des locaux, les parties s'engagent à s'en remettre à l'avis d'un expert qui sera choisi, d'un commun accord, entre les parties ou désignés par le Juge.

Article 11 - RÉPARATIONS et TRAVAUX dans L'IMMEUBLE

11-1. Le PRENEUR devra souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

11-2. Il supportera de la même manière les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de ses activités et sauf recours contre l'Administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

11-3. Il devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent à la charge de ce dernier, dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment pour sa déclaration aux assureurs.

11-4. Il devra, à ses frais et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait

utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

Article 12 - ASSURANCES

12-1. Le PRENEUR fera assurer auprès de compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements, embellissements, mêmes 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, dégâts des eaux et recours de voisins et des tiers avec affectation au privilège du BAILLEUR.

Le PRENEUR déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le BAILLEUR et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation. Il justifiera à toute réquisition de l'existence et des termes desdites Polices ainsi que de l'acquit des primes.

12-2. Le PRENEUR adressera au BAILLEUR au plus tard dans les huit jours suivant la prise de possession une copie certifiée conforme de ces Polices. Il en fera de même chaque année dans les huit jours de réception de la quittance de prime qui lui est adressée par son assureur après paiement de la prime correspondante.

Il est expressément précisé que faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes y afférentes, le BAILLEUR aura la faculté de se prévaloir des dispositions de l'article 17 du présent bail « Clause Résolutoire » et d'engager à ce titre la résolution du bail, nonobstant toute demande de dommages et intérêts.

12-3. Le BAILLEUR de son côté, assurera ou fera assurer la totalité de l'ensemble immobilier contre les risques d'explosions, tempêtes, ouragans, cyclones, 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.

Le BAILLEUR s'engage, pour les polices souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurance à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs. Il renonce également à tout recours contre le PRENEUR et ses assureurs.

12-4. Au cas où les lieux seraient détruits en partie ou en totalité, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR ne pourra de convention expresse, réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, et le présent contrat se trouvera résilié de plein droit et sans indemnité.

12-5. Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR tous éléments susceptibles d'aggraver le risque, et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués, et à supporter la surprime qui pourrait en découler.

12-6. Au cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une incidence sur les conditions d'Assurance des locaux ou bâtiments voisins, le PRENEUR supportera également les surprimes afférentes aux Polices desdits locaux ou bâtiments.

Article 13 - PRESCRIPTIONS DIVERSES

Le PRENEUR devra :

13-1. S'abstenir de tout ce qui pourra nuire, par son fait ou par le fait des gens à son service, à l'exercice de l'activité des autres occupants dans l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre de l'immeuble.

Respecter les dispositions de tout Règlement de Copropriété, Règlement Intérieur, Cahier des Charges d'Association Syndicale Libre, etc... qui aurait lieu de s'appliquer relativement aux locaux loués objets du présent Bail.

N'embarrasser ou n'occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble ou des parties communes non comprises dans la présente location.

N'exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucun objet de quelque nature qu'il soit.

N'installer aucune enseigne, panneau publicitaire, store, antenne de télévision ou de radio sans l'accord préalable du BAILLEUR qui pourra imposer un modèle de son choix et des autorités administratives dont il devra justifier l'autorisation au Bailleur.

Se conformer aux règlements établis par le BAILLEUR pour l'enlèvement des ordures, la bonne tenue et la tranquillité de l'immeuble, ou au règlement de copropriété.

13-2. Satisfaire à toutes charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus.

Acquitter exactement toutes les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à cet égard pour quoi que ce soit.

Faire son affaire personnelle de toutes autorisations administratives ou autres qui pourraient être nécessaires.

Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, de façon que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

13-3. Donner accès, dans les lieux loués, au BAILLEUR, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs et ouvriers aussi souvent qu'il sera nécessaire pour

constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Communiquer tous documents ou justificatifs nécessaires à l'Etablissement des Diagnostics Techniques Obligatoires, tels que le Diagnostic de Performance Energétique (D.P.E.), etc..., et ce dans un délai maximum de huit jours suivant la demande qui lui en aura été faite par le Bailleur ou le Mandataire désigné à cet effet.

Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais et formes prescrits, le BAILLEUR aura le droit de mettre aux nombres, emplacements, dimensions de son choix, tous panneaux, enseignes, écriteaux destinés à publier la mise en vente ou en location des locaux, et le PRENEUR sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours et heures ouvrables, sous peine de dommage-intérêts.

13-4. Ne faire supporter aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

13-5. N'utiliser les ascenseurs que conformément aux instructions affichées par le constructeur, le BAILLEUR déclinant toute responsabilité pour les accidents qui pourraient se produire du fait de la non-observation de ces instructions.

13-6. Faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

Le Preneur ne pourra de plus :

13-7. Installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du BAILLEUR hormis les machines couramment utilisées pour un usage de bureaux.

Le Bailleur se réserve le droit de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

13-8. 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, climatisation, etc...

Article 14 - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin.

Article 15 - CONDITIONS PARTICULIERES

15-1. – La communauté d'agglomération de Roissy Pays de France, veut favoriser, au travers des immeubles dont elle est propriétaire, le développement économique du Territoire. En conséquence le loyer de base annuel de 11 700 € HT & HC par an, sera réduit des montants suivants, après indexation de ce loyer de base annuel conformément aux dispositions du présent bail :

- Allègement année 1 : 2 193,75 € HT
- Allègement année 2 : 2 193,75 € HT
- Allègement année 3 : 2 193,75 € HT

Par la suite les dispositions du bail relatives au loyer de base et à son indexation s'appliqueront sans allègement.

15-2 Le Preneur prendra les lieux loués ci-dessus désignés en l'état sans demander au Bailleur de travaux de remise en état hormis les travaux de réparation des éléments d'équipement qui s'avèreraient éventuellement défectueux au jour de l'établissement de l'état des lieux d'entrée, ou qui seraient notifiés par courrier recommandé avec accusé de réception dans les 10 jours calendaires suivant l'alimentation du local par les fluides (eau, gaz, électricité).

15-3 Les Parties décident expressément de déroger aux articles ci-dessous mentionnés du Code Civil en ce qu'ils concernent les dispositions du présent bail :

- Cession de bail : dérogation aux Articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code de Commerce qui s'appliquent habituellement dans le cadre de la procédure de cession du bail par le Preneur, ressortant des dispositions ci-dessus – « Article 8 – Sous-Location – Cession – Apport. »

Article 16 - DÉPOT DE GARANTIE

16-1. Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre des présentes, le PRENEUR verse le jour de la signature du présent bail au BAILLEUR qui lui en donne bonne et valable quittance, la somme de NEUF CENT SOIXANTE QUINZE EUROS (975,00 €) correspondant à un terme de loyer, soit un mois de loyer hors taxes et hors charges.

16-2. Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR qui pourra librement en disposer jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle elle sera restituée au PRENEUR sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie ou dont le BAILLEUR pourrait être responsable du fait du PRENEUR à un titre quelconque.

16-3. En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie ne sera ni diminué ni majoré et restera fixe jusqu'à la fin du bail

16-4. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

16-5. Elle est remise au BAILLEUR à titre de nantissement, dans les termes des articles 2333 et suivants du Code Civil.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ce versement de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

16-6. En aucun cas, le PRENEUR ne pourra imputer sur le dépôt de garantie les derniers mois de loyer qui seront dus en entier.

16-7. Le bailleur aura la faculté à tout moment d'utiliser, sans formalité, le dépôt de garantie pour le règlement par compensation de sommes dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, accessoires ou autres. Dans cette hypothèse, le preneur devra reconstituer ledit dépôt à première demande de la part du bailleur, sous sanction de la clause résolutoire si bon semble au bailleur.

La compensation étant expressément prévue, le bailleur exercera, ainsi, sur les sommes nanties à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité avec les articles 2341 et suivants du Code Civil. Il est entendu que, en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, tous loyers, charges et autres accessoires jusqu'à l'expiration du bail étant immédiatement exigibles, le dépôt de garantie se compensera automatiquement avec les sommes susvisées.

En cas d'ouverture d'une procédure collective du preneur, il sera procédé à une compensation de plein droit entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues faisant l'objet de la déclaration de créance en conformité avec les dispositions des articles L 622-7 et L 622-24 du Code de Commerce.

Dans cette hypothèse, la poursuite du bail commercial par l'administrateur ou le mandataire liquidateur es-qualité dans les termes de la loi du 26 juillet 2005 telle que codifiée au Code de Commerce, aura pour conséquence impérative, la reconstitution du dépôt de garantie dû dans les termes de l'article 16 du présent bail et ce, indépendamment du paiement des loyers et charges découlant de l'option exercée.

En cas de cession du Bail par le Preneur, les sommes détenues au titre du dépôt de garantie par le Bailleur ne seront restituées au Preneur, cédant, qu'après imputation de toutes sommes éventuellement dues par ce dernier. En conséquence, le cessionnaire devra verser au bailleur, le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail selon les modalités ci-dessus prévues au titre de la cession.

Article 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE

17-1. Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer et accessoires à son échéance, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après un simple commandement demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin d'autres formalités judiciaires qu'une simple ordonnance de référé pour contraindre, si besoin était, le PRENEUR à quitter les lieux et ordonner la vente des mobiliers et marchandises, ce nonobstant toutes offres et conciliations ultérieures.

Dans ce cas, les loyers versés d'avance resteraient acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux, du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions.

17-2. En cas de procédure le PRENEUR devra remboursement au BAILLEUR des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que de tous frais extra-judiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du PRENEUR.

Article 18 – CONVENTIONS TRANSACTIONNELLES

Les Parties reconnaissent expressément s'être échangées, tant directement qu'indirectement par le biais de leurs mandataires, préalablement à la signature des présentes, l'intégralité des informations, dont elles ont connaissance à ce jour, qui ont pu avoir une incidence sur leur décision de contracter le présent bail.

De même les Parties reconnaissent avoir négocié les conditions générales et particulières du présent bail, après qu'un projet leur ait été communiqué et que chaque Partie ait pu formuler ses observations.

Les Parties conviennent enfin expressément et en toute connaissance de cause de renoncer à se prévaloir des dispositions supplétives de l'article 1195 du Code Civil pour remettre en cause les conditions du Bail, de sorte qu'elles renoncent à faire valoir un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du Bail qui rendrait son exécution excessivement onéreuse et qu'elles acceptent d'en assumer le risque.

Article 19 - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR, qui s'y oblige.

Article 22 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Article 23 - ÉLECTION DE DOMICILE

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

- Le **BAILLEUR** : en son siège social
- Le **PRENEUR** : dans les lieux loués.

FAIT EN DEUX EXEMPLAIRES

A

LE

Sur pages et annexe(s)

LE PRENEUR (1)
(Cachet)

ARP

Le Gérant,

LE BAILLEUR (1)

Communauté d'agglomération Roissy
Pays de France
Pour le Président et par délégation,
Le Vice-président en charge du
Patrimoine Bâti

Eric Julian MIGUET

Frédéric BOUCHE

(1) Faire précéder la signature de la mention manuscrite "Lu et Approuvé"

INVENTAIRE DES CATEGORIES DE CHARGES AVEC LEUR REPARTITION ENTRE LE PRENEUR ET LE BAILLEUR

A LA CHARGE DU PRENEUR	A LA CHARGE DU BAILLEUR
<p><u>Charges communes Générales et Spéciales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Tous Frais d'entretiens, de réparations, de réfections, de remplacements, de mises en conformité, de consommations et d'abonnements * Tous travaux de réparations à la seule exclusion de ceux relevant des articles 605 et 606 du Code Civil * Tous travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des Grosses Réparations de l'article 606 du Code Civil * Rémunérations, charges sociales du Personnel * Honoraires de gestion de l'immeuble, à l'exclusion des honoraires pour la Gestion des Loyers 	<p><u>Charges communes Générales et Spéciales</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Honoraires du Bailleur pour la Gestion des Loyers * Travaux relevant des Articles 605 et 606 du Code Civil et honoraires correspondants * Travaux de mise en conformité relevant des Articles 605 et 606 du Code Civil * Dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le cout du remplacement à l'identique
<p><u>Consommations Personnelles du Preneur</u></p>	
<p><u>Impots et Taxes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Taxes locatives * Taxes Foncières et les taxes additionnelles à la taxe Foncière, dont frais de gestion * taxe sur les Bureaux et les locaux commerciaux ou entrepôts pour la Région Ile de France, ...) 	<p><u>Impots et Taxes</u></p> <ul style="list-style-type: none"> * Contribution Economique Territoriale