

## CONTRAT DE BAIL DEROGATOIRE DE 12 MOIS

### ENTRE LES SOUSSIGNEES :

Ci-après, le "**BAILLEUR**"  
D'une part,

- EURIPOLE BUSINESS CENTER au capital de 1 000 €, dont le siège social est à Sens 89100 – ZI des Vauguilletes III – 17 rue de Sancey, identifiée au SIREN sous le n° 844 641 449, et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Sens,

Représentée par Monsieur Thierry HOFFMANN demeurant à Fouchères 89150 – 29 Route de Villeroy, PDG de ladite société,  
Fonction à laquelle il a été nommé et qu'il a accepté ainsi qu'il apparaît sur l'extrait d'immatriculation K BIS de ladite société, délivrée par le Greffe du Tribunal de commerce de Sens,

Ci-après, le "**PRENEUR**"  
D'autre part,

- **TRUC à GOGO** dont le siège social sise
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de immatriculée
  - Activité exercée :
  - Activité déclarée sur le site : idem
  - Nom et adresse du Gérant : Truc Muche demeurant 15 chemin du bois à SENS 89100

### **IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les lieux ci-dessous désignés, et ce dans les conditions prévues à l'article L145-5 du Code de commerce et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux.

### **Article 1- DESIGNATION**

Dans un immeuble de situé au 17, rue de Sancey – ZI des Vauguilletes III – 89100 SENS : Appelés Bureau

- *Une surface d'activité d'environ 0 m<sup>2</sup> composé non aménagé*
- *Surface du bureau : 0m<sup>2</sup> soit m<sup>2</sup> de surface pondérée*
- *Situation*
- *Place de stationnement :*



Tel au surplus que les lieux existent, se poursuivent et comportent avec leurs aisances et dépendances sans exception ni réserve, le Preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités. Le Preneur s'interdit d'occuper sans titre tout autre lieu de l'immeuble sous peine de résiliation du présent bail.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail 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 2-DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 mois (douze mois) à compter du **01/01/1970, expirant le 01/01/1970.**

Conformément aux dispositions de l'article L145-5 alinéa 1 du Code de commerce, ce bail pourra être expressément renouvelé pour une ou plusieurs fois dans la limite de trente-six mois.

Ce renouvellement se fera de façon expresse, les Parties ayant entendu déroger en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux, régi par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce. En conséquence, le Preneur ne pourra pas revendiquer les dispositions de ces articles auquel il renonce d'ailleurs expressément, pour solliciter le renouvellement des présentes.

A l'expiration de la durée de 1 an, les Parties ne peuvent plus conclure un nouveau bail dérogeant aux dispositions ci-dessus énoncées pour exploiter le même fonds dans les mêmes locaux.

Si, en violation de ces obligations, le Preneur refusait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint, en vertu d'une ordonnance de référé, rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel.

### **Article 3 - CONDITIONS**

Le présent bail est fait aux charges, clauses, et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière. Notamment, le Preneur s'oblige à respecter et exécuter les clauses suivantes :

Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, aucune réduction du loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Il fera son affaire personnelle dès à présent de l'obtention de toute autorisation au regard de l'ensemble des réglementations administratives et de police, applicables tant auxdits locaux qu'à l'activité qui y sera exercée (et particulièrement au titre des établissements recevant du public et/ou des installations classées pour la protection de l'environnement, le cas échéant) et, pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux et de l'exercice de son activité au regard desdites réglementations.

### **Article 4 - ETAT DES LIEUX**

Un état des lieux doit être établi lors de la prise de possession des locaux par le 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 ci-dessus énoncées, 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 Preneur.

## **Article 5 - ENTRETIENS - REPARATIONS**

**5.1.** Le Preneur s'engage à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer à aucune époque du bail au Bailleur aucune espèce de réparations, celui-ci n'étant tenu que des grosses réparations telles que prévues par l'article 606 du Code Civil.

**5.2.** Le Preneur s'engage à entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, et les rendre tels à la fin du bail ; veiller à l'entretien complet de la devanture, à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à la réfection ou au remplacement des toitures ou châssis vitrés et des verrières ; prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution de réparations locatives, soit de dégradation résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc. (...).

**5.3.** Le Preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (installations et circuits électriques, ventilation, circuits d'eau, etc.) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol... ; le Preneur sera responsable des accidents causés par ces objets.

À 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, aux 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.

**5.4.** 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.

**5.5.** Le Preneur doit effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendiaire, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements



publics devant recevoir du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

- 5.6.** Le Preneur devra faire ramoner les cheminées s'il y a lieu, à ses frais, par le fumiste de l'immeuble, toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

## **Article 6 - GARNISSEMENT - EXPLOITATION COMMERCIALE**

- 6.1.** Le Preneur doit tenir constamment garnis pendant la durée du bail les lieux présentement loués de matériel, de marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps du paiement de loyer et de l'exécution des conditions du bail.
- 6.2.** Le Preneur doit faire son affaire personnelle de toute autorisation à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ; se conformer aux textes en vigueur.
- 6.3.** Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de la ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet ; justifier du paiement à toute réquisition.
- 6.4.** Le Preneur ne doit embarrasser par aucun ballot, caisse, paquet, marchandise ou d'une manière quelconque les parties communes de l'immeuble ; ne pouvoir exposer ou déposer quoi que ce soit sur les balcons ou appuis de fenêtre.
- 6.5.** Le Preneur doit veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs, des gens à son service ou de sa clientèle ; notamment, le Preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des locaux dont il est locataire, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles.
- 6.6.** Le Preneur doit s'acquitter directement de toutes ses consommations personnelles d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone, etc., selon les indications de ses compteurs et relevés.
- 6.8.** Le Preneur doit se conformer au règlement intérieur de copropriété de l'immeuble, souffrir les travaux qui pourraient être décidés par l'assemblée générale des copropriétaires.

## **Article 7 - ASSURANCES - RESPONSABILITE - RECOURS**



- 7.1.** Le Preneur doit faire assurer son mobilier, son matériel et ses marchandises contre l'incendie, l'explosion, les risques locatifs, les dégâts des eaux, le recours des voisins et tous autres risques par une compagnie notoirement solvable ; maintenir cette assurance pendant toute la durée du bail et en justifier à toute réquisition du Bailleur et pour la première fois lors de la remise des clés.

Les polices d'assurances du Preneur devront stipuler que ce dernier et ses assureurs renoncent, en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus qui seront souscrites par le Preneur, à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au Preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels, marchandises jusqu'au remplacement et rétablissement de ceux-ci, la garantie du Bailleur, les présentes valant transport en garantie au profit de celui-ci de toutes indemnités d'assurance jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donné au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

- 7.2.** Le Preneur doit rembourser au Bailleur toute surprime d'assurances qui lui seraient réclamée, dans l'hypothèse où l'activité du Preneur entraînerait une telle surprime ; garantir au Bailleur contre toute réclamation des locataires ou voisins, dans l'hypothèse où l'activité du Preneur entraînerait également pour eux le versement de surprimes.

- 7.3.** Le Preneur ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur en cas de vol ou de cambriolage, de tentative de vol ou de cambriolage, de crime ou de délit à l'encontre du Preneur, son personnel ou ses visiteurs dans les lieux loués ou dans les parties communes, interruption ou réduction des services de l'eau, du gaz, de l'électricité ou de l'ascenseur, interruption ou suppression du gardiennage ou du service du concierge s'il existe, comme en cas d'humidité, fuites ou infiltrations d'eau qu'elle qu'en soit la cause, ou d'incendie, d'explosions ou de détériorations quelconques ; les assureurs du Preneur devront également renoncer audit recours contre le Bailleur et ses assureurs ; prévenir sans délai le Bailleur de tout dommage qui se produirait dans les lieux loués, sous peine d'être tenu personnellement pour responsable.

- 7.4.** Le Preneur ne peut exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents arriveraient au Preneur dans les lieux loués ou aux personnes s'y trouvant pour quelque cause que ce soit, ne pouvoir exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur pour le cas où le Preneur serait troublé dans sa jouissance par le fait des voisins, fussent-ils colocataires, des tiers ou de l'administration pour n'importe quelle cause, sauf recours direct contre l'auteur du trouble ; les assureurs du Preneur devront également renoncer à ces recours contre le Bailleur et ses assureurs.

- 7.5.** Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas d'expropriation totale ou partielle des lieux loués ou de mise à l'alignement de l'immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'administration ou de l'autorité responsable. Si les lieux loués viennent à être détruits en totalité par un évènement



indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité. En cas de destruction partielle, le présent bail ne pourra pas être résilié. Le Bailleur pourra exercer son recours contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier.

- 7.6.** Le Preneur doit souffrir sans indemnité ni diminution de loyer toutes les réparations grosses ou menues ainsi que tous les travaux qui pourraient être exécutés dans les lieux loués, dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins pendant le cours du bail, quelles qu'en soient la nature, la durée, même si ces travaux dureraient plus de vingt et un jours, et supporter dans les mêmes conditions tous travaux d'améliorations, transformations, constructions nouvelles ou surélévation que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter dans l'immeuble pendant le cours du bail ; déposer et entreposer en tout endroit de son choix, si cela est nécessaire à la conduite du chantier, tout meuble et objet mobilier, marchandises, agencement, décoration, installation quelconque dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le Bailleur ou quelque occupant de l'immeuble, en particulier le ravalement, la recherche ou la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, les gros travaux, sans que la présente énumération soit limitative.

## **Article 8 - TRAVAUX**

- 8.1.** Le Preneur ne peut faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition ou construction, aucun percement de mur, de cloison ou de plancher sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.
- 8.2.** Le Preneur devra faire exécuter sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble, les frais et honoraires étant à sa charge, les travaux qui seraient autorisés.
- 8.3.** Le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur au titre des aménagements, embellissements et amélioration de toute nature qui auraient été accomplis dans les lieux loués, lesquels deviendront la propriété du Bailleur au fur et à mesure de leur exécution, sans préjudice du droit de ce dernier d'exiger que les locaux soient restitués dans l'état où ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance.

- 8.4.** Le Preneur ne pourra pas faire supporter aux planchers de charges excessives.

## **Article 9 - ENSEIGNES ET PLAQUES**

Le Preneur s'engage à ne pouvoir installer d'enseignes en drapeau, de stores, bannes, marquises, vérandas, étalages ou expositions à l'extérieur des lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur et sous réserve des autorisations administratives applicables en la matière ; ne pouvoir apposer aucune plaque sur les parties communes de l'immeuble. Toutefois, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur à apposer son enseigne et / ou sa plaque sur la partie privative extérieure.



## **Article 10 - DESTINATION**

Le Preneur s'engage à ne pouvoir exercer dans les lieux loués que l'activité et faire son affaire personnelle, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du Bailleur.

Le Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans la même zone d'activité à toute personne de son choix, quelle que soit son activité.

Le Bailleur ne garantit aucune exclusivité ou non concurrence.

## **Article 11 - CESSION - SOUS-LOCATION**

Le Preneur s'engage à ne pouvoir sous-louer les locaux, ne pouvoir donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ne pouvoir se substituer quiconque dans la jouissance des lieux, ne pouvoir y domicilier une quelconque personne physique ou morale, qu'après avoir obtenu l'accord expresse préalable du Bailleur.

Le Preneur pourra r céder son droit au présent bail qu'en totalité et à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce considéré comme un tout indivisible en restant, en ce cas, garant et répondant solidairement avec les cessionnaires successifs, eux-mêmes solidairement tenus avec le cédant et entre eux, quand bien même ils auraient quitté les lieux, du paiement des loyers et de l'exécution des charges, clauses et conditions du présent bail pendant sa durée et à la condition que le Bailleur soit dûment appelé à la signature de l'acte de cession dont un exemplaire lui sera remis sans frais, pour lui servir de titre à l'égard des cessionnaires qui devront s'engager à son égard et imposer à leur successeur la même condition, sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur ne pourra procéder à aucun apport ou cession sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

Dans toutes les hypothèses de transfert du présent bail, même en cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif, il devra être procédé à la signification au Bailleur par application de l'article 1690 du Code Civil.

## **Article 12 - VISITE DES LIEUX**

**12.1.** Le Preneur devra laisser le Bailleur ou ses représentants pénétrer dans les lieux loués chaque fois qu'il sera nécessaire, et les laisser visiter pour la location de 13 heures à 17 heures les jours ouvrables, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail ou le départ du Preneur en cas de résiliation anticipée.

**12.2.** Le Preneur devra laisser le Bailleur faire visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble.





## **Article 13 - LOYER ET CHARGES**

### **13.1 LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer mensuel hors taxes et hors charges de € ()** que le Preneur s'oblige à payer par trimestre (ou mois) d'avance, par prélèvement SEPA uniquement.

Il est expressément convenu que le loyer ne pourra pas être inférieur au loyer de base ci-dessus.

Le loyer et tous ses accessoires quelconques s'entendent hors toutes taxes, le Preneur s'engageant à en acquitter le montant entre les mains du Bailleur 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.

Il est également précisé qu'à l'issue du présent bail dérogatoire de 24 mois, le loyer de base pourra être révisé.

Cette révision s'appliquera selon l'évolution de l'Indice des Loyers de l'Activité Tertiaire publié par l'I.N.S.E.E, dont l'indice de référence est indiqué ci-après :

L'indice ILAT de référence est celui du 2ème trimestre 2018 (valeur : 112,01 €).

A défaut de paiement de toutes sommes dues à son échéance, le Preneur devra payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel à l'huissier de justice, 10 % (dix pour cent) du montant de la somme due, pour couvrir le Bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du Nouveau Code de Procédure Civile.

### **13.2 CHARGES ET IMPOTS**

Le Preneur acquittera l'ensemble des charges, frais d'entretien des espaces communs primes d'assurances du Bailleur, impôts, taxes, créés ou à créer, afférents aux Locaux Loués, notamment toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres relatives aux Locaux Loués, de manière à ce que ce dernier ne soit jamais inquiété à cet égard.

A cet effet, le Preneur s'engage, sur présentation de factures, à acquitter ou rembourser au Bailleur toute charge relative aux Locaux Loués, taxe locative, et plus généralement, tous autres impôts, y compris l'impôt foncier, qu'il aura eu à déboursier.





**L'impôt foncier** relatif aux Locaux Loués est de **1,5€HT /M2/Mois** soit **HT/Mois**. La différence sera régularisée à réception du nouvel avis d'imposition.

Le Preneur devra également s'acquitter de la **provision sur charges** d'un montant de **3,3€ HT/M2/mois** soit **HT/Mois**

Les montants financiers sont donnés à titre de référence et sont relatifs aux charges et taxes de l'année 2018.

L'ensemble des charges et taxes seront provisionnés trimestriellement selon le rythme d'appel des loyers. Un ajustement sera pratiqué chaque début d'année pour tenir compte des évolutions des charges, impôt et taxes de l'année écoulée.

**Les droits taxes et charges précités donneront lieu au paiement par le Preneur au profit du Bailleur d'un montant mensuel de euros HT à compter de la prise d'effet du bail.**

**Le premier versement de cette somme interviendra à partir du 01/01/1970.**

#### **Article 14 - DEPOT DE GARANTIE**

**14.1.** Lors de la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance, une somme correspondant à 1 mois de loyer hors taxes et hors charges pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le Preneur, dont le Bailleur pourra être rendu responsable.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer.

**14.2.** Le Bailleur pourra librement disposer de cette somme ainsi remise jusqu'à l'expiration du bail, date à laquelle le Bailleur s'engage à restituer, sous réserve des dispositions de l'article 18 et sous réserve que le Preneur soit à jour dans ses obligations et notamment du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au Bailleur à sa sortie et dont le Bailleur pourrait être responsable du fait du Preneur à un titre quelconque, le montant du dépôt de garantie.

**14.3.** En cas de modification du montant du loyer, celui du dépôt de garantie sera majoré de plein droit et sans formalité, de manière à toujours correspondre à un mois de loyer hors taxes.

#### **Article 15 - IMPOTS ET TAXES**

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son activité auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis, de supporter la taxe d'enlèvement des



ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet, tout nouvel impôt sur les propriétés bâties, pouvant lui être substitué ainsi que la taxe sur les bureaux en Ile de France.

#### **Article 16 - TOLERANCES**

Il est convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions ni génératrices d'un droit quelconque ; le Bailleur pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

#### **Article 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou de ses compléments ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux ou encore en cas d'inexécution de l'une des quelconques clauses du présent bail et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués, et dans ce cas le dépôt de garantie et les loyers payés d'avance, s'il y en a, resteront acquis au Bailleur, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur des frais d'huissier, de justice, actes de procédure, droit proportionnel ainsi que tous frais extrajudiciaires qui seraient la suite ou la conséquence des poursuites engagées à l'encontre du Preneur

En aucun cas la clause ci-dessus ne pourra être considérée comme comminatoire ou comme une clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Au cas où, après résiliation ou fin du bail, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le Preneur ou ses ayants-droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 1/365<sup>ème</sup> du loyer courant hors taxes majoré de 50 % augmentée de tous droits à dommages-intérêts au profit du Bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.



## **Article 18 - RESTITUTION DES LOCAUX**

18.1. En fin de location, quelle qu'en soit la cause, 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 loyer 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.

18.2. Le Preneur devra rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon 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. 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.

18.3. À la suite de la visite d'état des lieux, si des réparations ou travaux sont nécessaires, il sera, le cas échéant, établi un devis des réparations à effectuer à la charge du Preneur qui devra, dans les 8 jours de la notification de ce devis par lettre recommandée avec avis de réception, notifier au Bailleur, dans les mêmes formes, son intention d'exécuter lui-même lesdits travaux, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du Bailleur. À défaut, 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.

## **Article 19 - ETAT DES RISQUES**

Conformément aux dispositions de l'article L 12565 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers et technologiques est demeuré ci-joint et annexé après mention.

## **Article 20 - SATURNISME**

Les BIENS objet des présentes étant affectés pour leur totalité à un usage autre que de l'habitation n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du Code de la Santé Publique.

De son côté, le rédacteur des présentes informe le Preneur des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination des BIENS.

## **Article 21 - PLAN CLIMAT DIAGNOSTIC ET PERFORMANCE ENERGETIQUE**



Un diagnostic de performance énergétique a été établi sur les parties privatives objet des présentes, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, et est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Il est précisé que le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic, ce dernier constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment.

## **Article 22 - LOI APPLICABLE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Les parties conviennent que le présent bail sera soumis à la loi française et que tous litiges le concernant seront soumis à la compétence exclusive des tribunaux compétents du lieu de situation des locaux loués, y compris en cas de référés, de pluralité de défendeurs ou d'appels en garantie.

## **Article 23 - ELECTION DE DOMICILE**

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

- . Le Bailleur à son siège social comme indiqué en page 1
- . Le Preneur dans les locaux loués

Fait et signé après lecture faite, en autant d'exemplaires qu'il existe de parties.

Fait à Sens, le 23/11/2020

Pour le Bailleur

Pour le Preneur

Mention " Lu et approuvé "

Mention " Lu et approuvé "

