

CONTRAT DE BAIL

Entre la société ci-après dénommée Le Bailleur :

EURIPOLE BUSINESS CENTER au capital de 1 000 €uros, 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, disposant de l'agrément préfectoral pour l'exercice de l'activité de domiciliation d'entreprises sous la référence PREF/DCL/BRE/2019/0575.

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,

Et la société ci-après dénommée Le Preneur :

- **BOULON A GOGO** dont le siège social sise **17 rue de sancey 89000 SENS**
- Inscription au Registre du Commerce et des Sociétés de **SENS** immatriculée **1526348523**
 - Activité exercée : Vente de boulon
 - Activité déclarée sur le site : idem
 - Nom et adresse du Gérant Lechat Hercule demeurant 15 rue de la joie à TROYES 10000

Bail commercial

Le " Bailleur " donne à bail au " Preneur " qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants et R. 145-33 du code de commerce, portant statut des baux commerciaux.



ARTICLE 1 - DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 12/10/2019, pour se terminer le 12/10/2028.

Le preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, ou à défaut de demande de renouvellement, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

ARTICLE 2 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

2.1 - Désignation de l'ensemble immobilier

L'ensemble immobilier est une structure sur deux étages, d'une superficie de 585 m2. Cet ensemble situé Zone Industrielle des Vauguilletes III - 17 Rue de Sancey à SENS 89100 est divisé en bureaux de différentes superficies.

2.2 - Désignation du bien loué

En l'occurrence, le bien loué au " Preneur " se décompose de la manière suivante :

Local Réf senon-C suivant plan en annexe ci jointe

Superficie local seul : 24 m2

Parties communes : oui

Emplacements parking : oui nombre suivant fiche local

Surface pondérée avec parties communes : 20 m2.

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le " Preneur " à l'exploitation de son activité, à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le " Preneur " peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L. 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L. 145-48 du même Code

ARTICLE 3 - CHARGES ET CONDITIONS

3.1 État des lieux

Le " Preneur " prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

Un état des lieux devra être dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du " Preneur " aux frais de ce dernier, directement entre elles ou par ministère d'Huissier. A défaut de cet état, le " Preneur " sera réputé avoir reçu les biens loués en bon état de réparations locatives.

3.2 Visites périodiques des locaux

Le " Preneur " s'oblige à laisser le " Bailleur " ou son représentant visiter les lieux au moins une fois par an, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.



3.3 Garnissement

Le " Preneur " garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

3.4 Transformations

Le " Preneur " aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du " Bailleur " dont les honoraires et vacations seront à la charge du " Preneur ".

3.5 Mises aux normes

Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le " Preneur " aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros œuvre et à la toiture.

Le " Preneur " exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

3.6 Changement de distribution

Le " Preneur " ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du " Bailleur " aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

3.7 Améliorations

Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le " Preneur ", même avec l'autorisation du " Bailleur " deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixées à demeure resteront la propriété du " Preneur " et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en état.

3.8 Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le " Preneur " souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ce travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le " Preneur " ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.



3.9 Jouissance des lieux

Le " Preneur " devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux dispositions du règlement de copropriété, du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le " Preneur " ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

3.10 Exploitation

Le " Preneur " devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au " Preneur " d'exercer l'activité mentionnée n'implique de la part du " Bailleur " aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

3.11 Enseignes

Le " Preneur " ne pourra apposer sur les façades des bureaux loués des enseignes, marques ou logos issus de sa propre conception.

Cependant, après proposition un accord pourra être trouvé entre le " Preneur " et la " Bailleur ".

3.12 Impôts et charges

1. Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.
2. En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges, notamment :
 - Les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les taxes locatives
 - Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire
3. Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

3.13 Assurances

Le " Preneur " souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des



frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du " Bailleur ".

Spécialement, le " Preneur " devra adresser au Bailleur ", dans les quinze jours des présentes, une attestation de la police d'assurance souscrite.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le " Preneur "" entraînerait, soit pour le " Bailleur ", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le " Preneur " serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le " Bailleur " contre toutes réclamations des tiers.

Le " Preneur " assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le " Preneur " s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le " Preneur " style="font-family:'Avenir Roman';"> Bailleur " et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques.

Le " Preneur " s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent de textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

3.14 Cession - sous-location

Cessions. Apport en société

Le " Preneur " ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du " Bailleur ".

Le " Preneur " s'oblige à aviser le " Bailleur " un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les noms et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

Sous-location



La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du " Bailleur ". Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au " Bailleur ", par lettre recommandée ou par exploit d'huissier, et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation qui indiquera les jours, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-location.

Si les " Bailleur " ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus indiquées, l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au bailleur, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de sous-location.

En cas de sous-location, le locataire restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le " Bailleur " tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail

3.15 Destruction - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité ou en partie par cas fortuit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Réparations

Le " Bailleur " n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs) : toutes les autres réparations sont à la charge du " Preneur ", même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des " réparations " au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au " Bailleur ".

Le locataire comme le " Bailleur " s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

3.16 Visite des lieux

En cours de bail : le " Preneur " devra laisser le " Bailleur " et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du " Bailleur " ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes. Le " Preneur " souffrira l'apposition sur l'immeuble par le " Bailleur " de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués



tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

4 - RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLES

Restitution des locaux

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au " Bailleur " lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourait une astreinte de 100 (cent) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Avant de déménager, le " Preneur " devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer. Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au " Bailleur " le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du " Bailleur ", il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, en la présence du " Preneur " dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au " Preneur ".

Le " Preneur " sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés. Le règlement des sommes dues par le " Preneur " aura lieu à la première demande du " Bailleur ".

5 - NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le " Bailleur " ne garantit pas le " Preneur " et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués



6 - TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

7 - LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

8 - LOYER

8.1 Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 260 € HT que le " Preneur " s'oblige à payer par prélèvement SEPA au domicile ou siège du " Bailleur " ou tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

8.2 Charges

Le " Preneur " versera au " Bailleur ", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 3,3 € /M2 et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

Le loyer et les charges s'y afférant sera payable d'avance les premiers de chaque mois. Cependant, le " Preneur " remet ce jour, la somme de 220 € HT correspondant au prorata de loyer dû à compter du jour de la jouissance des locaux, pour le mois à compter du 12/10/2019.

8.3 Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le " Preneur " verse ce jour au " Bailleur ", qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 260 €, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du " Preneur ", sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, par une cause quelconque imputable au " Preneur ", ledit dépôt restera acquis au " Bailleur " à titre de premiers dommages et intérêts.

9 - REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code du Commerce.



10 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera triennalement à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial
2. L'indice ayant servi à établir ce montant
3. Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédent immédiatement l'indexation.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année 2018, qui s'est élevé à 112,01 ILC.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du " Bailleur " dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration d'une triennalité de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévaluée en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le " Preneur " à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

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

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 désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le " Preneur " à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

11 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le " Preneur " de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le " Bailleur ", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extrajudiciaire au " Preneur " de régulariser sa situation et contenant déclaration par le " Bailleur " d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En outre, le " Bailleur " pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire soit au



jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire

- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférentes à une occupation postérieure au jugement de liquidation

12 - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

" I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par 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 vendeur ou le bailleur de l'existence des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du Code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 u - juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, a liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou 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 vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. "

13 - PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES ET TECHNOLOGIQUES

Le " Bailleur " déclare qu'il existe sur la commune de SENS un Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation approuvé le 26 novembre 2001 : inondation par débordement de cours d'eau (Rivières Yonne et Vanne)

Le local présentement loué ne se trouve pas dans le périmètre dudit Plan.

Il n'existe pas, à ce jour, de plan de prévention des risques technologiques applicable aux présentes.



14 - DECLARATIONS

Le " Bailleur " déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le " Preneur " atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires
- Qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens
- Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du " Preneur ", il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées en présent article existeront indifféremment au profit du " Bailleur " entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

15 - IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le " Preneur " a obligation de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi les conséquences du défaut d'immatriculation sont les suivantes : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le " Preneur " qui s'y oblige.

Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- Le " Preneur " dans les locaux loués
- Le " Bailleur " en son siège social



Fait en deux exemplaires, à Sens,
Le 21/11/2020

Thierry HOFFMANN
PDG EURIPOLE Business Center

Lechat Hercule.
Gérant (e) de BOULON A GOGO.

