

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Ci-après dénommée le « LE BAILLEUR »

D'UNE PART,

- La **SOCIETE EUROEVENTCIEL** Société par actions simplifiée à associé unique (SASU), au capital de 5 000,00 euros, ayant son siège social 63, rue Eugène de Saint-Fuscien à GRANDVILLIERS 60210, , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais en date du 2 mai 2019 sous le N° 850 439 084.

- représentée aux présentes par son gérant Monsieur **SCHNEIDER Yoann**, né le 31 mars 1981 à PARIS 75017, de nationalité française, demeurant 1, allée du Coup du Milieu 92350 LE PLESSIS-ROBINSON.

- Ci-après dénommée le « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART,



Il a été, préalablement au présent bail, exposé ce qui suit :

EXPOSE

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :


BAIL

donne à bail à la société EUROEVENTCIEL, Société par actions simplifiée à associé unique (SASU), au capital de 5.000,00 euros, ayant son siège social 63, rue Eugène de Saint-Fuscien à Grandvilliers 60210, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Beauvais en date du 2 mai 2019 sous le N°850 439 084, N° SIRET 850 439 084 00011, APE 7022 Z représentée par son président Monsieur SCHNEIDER Yoann né le 31 mars 1981 à Paris 75017, de nationalité française, demeurant 1 allée du Coup du Milieu LE PLESSIS-ROBINSON 92350 qui accepte les lieux désignés sis CELLULE N° 10 dans le centre d'activités « HORIZON » d'une superficie totale d'environ 485 M2 avec accès sur la façade Sud-Est de l'immeuble d'activités au 5, rue de l'Industrie, Zone industrielle Epluches à SAINT-OUEN-L'AUMÔNE.

DESIGNATION

CELLULE N° 10 un local à usage industriel et commercial avec accès sur le passage commun Sud-Est de l'immeuble d'activités, d'une superficie totale d'environ 485 m2 se décomposant de la façon suivante : au rez-de-chaussée un ENTREPÔT sans chauffage avec une remise et wc avec lavabo. Un bureau et vestiaire avec lavabo et douche avec chauffage, le tout au rez-de-chaussée sur 438 m2 environ de superficie et, à l'étage, deux bureaux sur environ 47 m2 de superficie avec chauffage et climatisation réversible, située dans le centre d'activité HORIZON au 5, rue de l'industrie, zone industrielle Epluches à Saint-Ouen-l'Aumône 95310.

La CELLULE N° 10 du plan de copropriété annexé au présent bail (annexe N° 1) dépend de l'immeuble d'activités à usage locatif « CENTRE D'ACTIVITE HORIZON » situé au 5, rue de l'Industrie, Zone Industrielle d'Epluches à SAINT-OUEN-L'AUMÔNE 95310, dont le BAILLEUR est propriétaire en totalité.



En complément de ce local, le PRENEUR disposera de cinq places de parking situées façade SUD-EST du bâtiment portant les N° 16-17-18-19-20 ainsi que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans rien en excepter, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire ici une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant les parfaitement connaître en leur entier pour les avoir vus et visités en détail préalablement à la signature des présentes.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF ANNEES (9 années) entières et consécutives qui commenceront à courir le DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT (19/11/2020) pour finir à pareille époque de l'année DIX HUIT NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT NEUF (18/11/2029 avec faculté de résiliation triennale par le « PRENEUR » sous réserve d'un préavis de SIX MOIS au moins, notifié par exploit d'huissier à peine de nullité du congé. Le tout dans les formes, délais et conditions de l'article 5 du décret du 30 septembre 1953 modifié par les textes subséquents.

CHARGES ET CONDITIONS

Les parties, pendant le cours du bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et de l'usage. Le bail est en outre, consenti aux conditions suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter :

1° - de prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucuns travaux de remise en état ou de réparation. Le Preneur ayant vu et visité les locaux en détail.

Un constat d'huissier sera dressé aux frais partagés par moitié entre le « PRENEUR » et le « BAILLEUR » à l'entrée dans les lieux loués, un autre constat d'huissier sera dressé aux mêmes conditions au départ du « PRENEUR »

2° - de tenir les locaux loués constamment garnis de matériel, marchandises et mobiliers en quantité suffisante pour répondre à tout moment au paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

3° - de tenir constamment les lieux ouverts et achalandés.

4° - de ne pouvoir déposer, ni laisser séjourner quoi que ce soit, même momentanément, en dehors des lieux loués, notamment dans aucun lieu commun de l'immeuble et plus précisément sur les voies de passage latérales donnant accès soit aux lieux loués, soit au parking ainsi que tout autour du bâtiment.

En cas de livraison, le PRENEUR devra prendre toutes dispositions pour que la livraison ou le chargement soit effectué dans les délais les plus brefs, et dans des conditions telles que les autres locataires de l'immeuble d'activités ne soient jamais gênés par les opérations effectuées par le PRENEUR à l'extérieur des lieux loués.

Le PRENEUR devant, si son activité le conduit à effectuer des livraisons de matériel ou de marchandises ou à recevoir régulièrement du matériel ou des marchandises, prendre toutes




dispositions pour que les chargements ou déchargements soient effectués à l'intérieur de ses locaux dans lesquels les véhicules de service devront alors avoir accès. Le tout de telle sorte que les autres locataires de l'immeuble d'activités ne soient jamais gênés par le PRENEUR.

Le stationnement à l'extérieur des locaux loués, à l'exception des parkings n'est jamais autorisé. Les emplacements de parking sont exclusivement réservés au stationnement des voitures. aucune remorque, semi-remorque ou poids lourd ne pourra stationner sur les emplacements de parking ainsi que tout autour du bâtiment.

De ne faire aucune réclamation contre le bailleur en cas d'enneigement ou de verglas sur les parkings et voies de circulation.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas déposer ni laisser séjourner, même momentanément aucune marchandise, benne à déchets, aucun matériel etc... sur l'emplacement des parkings ainsi que tout autour du bâtiment.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier, à tout moment les parties communes de l'immeuble et d'en disposer comme bon lui semblera.

Le BAILLEUR se réserve le droit de modifier les façades, la toiture. le PRENEUR devra supporter les travaux sans aucune indemnité, ni diminution de loyer, même si leur durée excède quarante jours.

Il est précisé qu'il est interdit de marcher, stocker des marchandises, matériel etc... sur la partie se trouvant au-dessus des WC.

En aucun cas, le PRENEUR ne pourra utiliser la partie actuellement libre située en extérieur à l'Ouest au fonds du bâtiment.

5° - D'entretenir les lieux loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien, et en particulier de veiller à l'entretien des trois portes d'accès du local, notamment de la porte à commande électrique de marque CLEVER, des canalisations d'eau, tout particulièrement pendant la période hivernale si le local n'est pas ou insuffisamment chauffé, de façon à mettre la tuyauterie d'eau privative hors gel. Il appartiendra au PRENEUR de vidanger lui-même sa tuyauterie d'eau à partir du regard qui est à l'extérieur du local où se trouvent la vanne d'arrêt, la purge de vidange et le compteur d'eau individuel. Le preneur devra entretenir les canalisations électriques et toute l'installation d'éclairage, prises de courant, disjoncteur etc..

Le PRENEUR devra équiper les lieux loués des extincteurs d'incendie conformes à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR devra faire vérifier chaque année ses installations électriques par un organisme agréé tel que APPAVE ou SOCOTEC.

De ne faire aucune réclamation contre le BAILLEUR pour cause d'humidité, de froid, gel, dégâts des eaux ou autres causes.

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :



. en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, de gaz, d'électricité, téléphone, chauffage.

. en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage, comme aussi en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts. « LE PROPRIÉTAIRE-BAILLEUR » n'étant aucunement responsable du mobilier, matériel, marchandises, matériel bureautique, archives, détériorés ou de tous autres dégâts.

Le PRENEUR est tenu aux réparations d'entretien dans les termes prévus au articles 605 et 606 du Code Civil.

Le PRENEUR devra laisser le passage de toutes les canalisations et de tous les câbles nécessaires à l'alimentation de tous les occupants de l'immeuble en eau, gaz, électricité, téléphone, fibre optique etc.

Il devra de même laisser l'accès libre pour visites, contrôles et réparations éventuelles et respecter les conventions de servitudes liant le BAILLEUR à EDF-GDF, C^o des EAUX et aux PONTS ET CHAUSSEES. Si, par suite de travaux faits en dehors de leur propre initiative EDF-GDF, C^o des EAUX et PONTS et CHAUSSEES se trouvaient obligés de déplacer leurs canalisations les frais nécessités par le déplacement seraient à la charge du locataire.

Le PRENEUR devra également laisser libre l'accès des lieux loués ou parties communes de l'immeuble à tout moment pour procéder au relevé des compteurs d'eau, gaz, électricité etc.

6° - de ne pouvoir effectuer dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'Architecte du BAILLEUR dont les honoraires seraient à la charge du PRENEUR.

7° - de laisser en fin de bail, ou à son départ, volontaire ou non, tous travaux d'amélioration, d'embellissement ou de modification sans indemnité du BAILLEUR à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du PRENEUR.

8° - de satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ainsi qu'à toutes réglementations administratives concernant l'hygiène, la sécurité, la salubrité, la législation du travail ou autres, dont les locataires sont ordinairement tenus, et de faire en sorte d'une façon générale, que le BAILLEUR ne puisse jamais être recherché ni inquiété à ce sujet de quelque façon que ce soit par une autorité administrative quelconque et, en particulier d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, les taxes professionnelles et tous autres impôts dont les propriétaires sont responsables à un titre quelconque, et justifier de leur acquit à toutes réquisitions.

Le Preneur devra s'acquitter de sa taxe de la Contribution Economique Territoriale comprenant la CVAE, la CFE .

L'IFER si le Preneur est soumis à cette taxe ou de toute autre taxe de remplacement.

Obtenir le cas échéant toutes les autorisations administratives ou autres afférentes aux conditions d'occupation des locaux ou d'exécution de son activité industrielle ou commerciale, notamment en ce qui concerne les règles d'hygiène et de police et généralement toutes les





règlementations particulières concernant les produits d'origine végétale destinés à la consommation et à l'utilisation des êtres humains, et le recours des tiers.

de justifier, à toutes réquisitions, des autorisations administratives afférentes à son exploitation, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais recherché, ni inquiété pour quelque cause que ce soit du fait des activités exploitées dans les lieux loués, sous la responsabilité du PRENEUR dans le respect des lois et règlements.

9° - de ne pouvoir exiger du BAILLEUR aucune garantie de quelque nature que ce soit, tant en ce qui concerne les travaux à exécuter dans les lieux loués, qu'en ce qui concerne les activités exercées par les autres locataires de l'immeuble d'activités. Le BAILLEUR se réservant de louer à des locataires pouvant exercer des activités industrielles ou commerciales de même nature que celles du PRENEUR fussent elles concurrentes.

ASSURANCES

10°- Le PRENEUR devra s'assurer et se maintenir assuré pendant toute la durée du bail contre tous risques, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, bris de glace, recours des voisins et des tiers, émeutes, mouvement populaire, acte de terrorisme, sabotage, vandalisme, attentat, catastrophe naturelle, responsabilité civile générale, matériel, marchandises et mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que pour tous les risques particuliers à son exploitation.

S'assurer également contre le vol, le mobilier, les marchandises, l'archivage et le matériel garnissant les lieux loués, le BAILLEUR n'étant tenu à aucune garantie en cas de vol ou de cambriolage à l'intérieur des lieux loués ou dans les locaux à usage commun, ce conformément aux dispositions de l'article 1725 du Code Civil et encore bien que l'immeuble dont dépendent puisse de pas être gardé.

S'assurer également contre la Responsabilité Civile pour tout accident de quelque nature pouvant subvenir à sa Clientèle à l'occasion de son accès dans les lieux loués.

En outre, le LOCATAIRE devra rembourser 16,36 % des primes spécialement contractées par le BAILLEUR pour garantir l'immeuble (valeur à neuf) contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, recours des voisins, responsabilité civile et tous autres risques que le BAILLEUR jugerait nécessaire de prendre.

Le PROPRIETAIRE-BAILLEUR ET SES ASSUREURS assurant la totalité du risque incendie des bâtiments, renoncent à tous recours contre le LOCATAIRE ET SES ASSUREURS, LE CAS DE MALVEILLANCE EXCLU, en cas d'incendie des constructions, sous réserve de l'application par le LOCATAIRE des préventions prévues par la Législation et la réglementation en vigueur notamment en ce qui concerne les Accidents du Travail ainsi qu'à celles particulièrement afférentes à l'exploitation du LOCATAIRE.

De son côté, le LOCATAIRE ET SES ASSUREURS RENONCENT A TOUS RECOURS CONTRE le PROPRIETAIRE- BAILLEUR et SES ASSUREURS en cas d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, responsabilité civile, de vol, désordre sur les marchandises, l'archivage et le matériel, perte ou trouble d'exploitation et, en général de tous autres sinistres.




Le Preneur s'engage à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Propriétaire-Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

Faire inserer, par conséquence, dans les polices que le locataire souscrira une RENONCIATION COMPLETE DE LA PART DES COMPAGNIES D'ASSURANCE A TOUS RECOURS CONTRE LE PROPRIETAIRE-BAILLEUR ET SES ASSUREURS.

Toute surprime appliquée par la Compagnie d'Assurance du BAILLEUR pour la totalité de l'immeuble du fait de l'activité et des stocks du PRENEUR sera à la charge exclusive du PRENEUR de telle sorte que les autres locataires de l'immeuble ne soient en aucun cas pénalisés par l'activité du PRENEUR.

Le remboursement de la part de prime d'assurance, souscrite par le BAILLEUR sera réglée par fraction provisionnelle trimestrielle en sus du loyer et des prestations et taxes locatives, et soldée après chaque paiement des primes.

Le PRENEUR devra contracter son assurance auprès d'une Compagnie notoirement solvable et justifier, à toute réquisition du BAILLEUR du paiement des primes d'assurance à leurs échéances exactes.

11° - UTILISATION DES LIEUX LOUES

Le PRENEUR ne pourra exercer dans les lieux loués que l'activité de : le conseil et l'assistance opérationnelle en matière de stratégie commerciale, marketing et de gestion de la commercialisation, ainsi que le conseil en communication et la formation du personnel de vente. La négociation et éventuellement la conclusion des contrats de ventes et de prestations de services au nom et pour le compte d'autres entreprises. Le négoce de matériels sportifs et d'objets publicitaires. La production de personnalisation sur les supports de communication, à l'exclusion de tout autre usage.

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués à usage d'activités à l'exclusion de tout autre usage.

Le PRENEUR s'interdit toute activité relevant des Etablissements classés, ou dangereuse. Il s'engage à respecter toutes les réglementations liées à son activité.

En ce qui concerne l'assainissement, seules sont susceptibles d'être déversées dans le réseau d'eaux usées les eaux domestiques, sans restriction particulière. Les eaux domestiques comprennent les eaux ménagères (lessive, cuisine, salle de bain...) et les eaux vannes (WC). Aucune eaux industrielles, produits ou déchets liquides ne devront être rejetés par le Preneur dans le réseau d'eaux usées.

Le Preneur ne devra rejeter aucune eau et aucun produit ou déchet liquide de quelque nature qu'ils soient dans les regards et évacuations des Eaux Pluviales sur toute la superficie du site.

Les produits ou déchets liquides dangereux du Preneur devront être stockés sur rétention adaptée et éloignée des réseaux d'eaux.

La sécurisation des zones de stockage de produits ou déchets liquides, neufs ou usagés, sera obtenue par la présence d'une capacité de rétention égale à la plus grande des valeurs suivantes : volume du plus gros réservoir ou 50% du volume total stocké.



Le PRENEUR s'interdit, même momentanément de cesser son activité dans les lieux loués.

12° - Le PRENEUR s'interdit toute activité bruyante, dangereuse ou odorante pouvant troubler la jouissance paisible des autres locataires de l'immeuble d'activités.

En cas d'utilisation de machines trépidantes ou bruyantes, le PRENEUR devra impérativement prendre toutes dispositions et mettre en oeuvre tous moyens techniques pour assurer l'isolation phonique, thermique, secousses au sol des ateliers, de même, il devra prendre toutes dispositions pour éviter la diffusion de fumée, supprimer les odeurs ou de gaz même non toxiques, le tout de telle sorte que la jouissance des lieux soit paisible et que les autres locataires de l'immeuble d'activités ne soient jamais troublés.

Le PRENEUR devra en tout état de cause garantir le BAILLEUR contre toute réclamation et prendre immédiatement toute mesure nécessaire et régler tous dommages et intérêts réclamés de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ou recherché en raison de l'utilisation par le PRENEUR des lieux loués.

13° - De ne pouvoir en aucun cas et sous aucun prétexte céder en tout ou en partie le droit au présent bail, sauf à un successeur dans son commerce. Le PRENEUR qui entend céder son droit au présent bail à un successeur dans son commerce ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession.

Enfin, en cas de cession de son droit au présent bail dans son fonds de commerce le PRENEUR s'engagera dans l'acte de cession à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant toute la durée du présent bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ces conditions.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au bailleur, dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

TOUTE SOUS-LOCATION TOTALE OU PARTIELLE EST FORMELLEMENT INTERDITE. Toute mise à disposition sous quelque forme que ce soit même gratuite sera considérée comme une sous-location interdite. La présence de tiers dans les lieux pour y exercer une activité propre constitue en elle-même une infraction à la présente clause qui interdit toute sous-location. Les droits du LOCATAIRE étant strictement limités à ceux définis aux articles 35 du décret du 30 Septembre 1953. Il est précisé que toute sous-location ou mise à disposition sous quelque forme que ce soit, même gratuite des emplacements de parking est également formellement interdite.

14° - Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR.

Aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR, en vertu du présent bail, de la loi ou des usages, ne pourra résulter que du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.



15° - Toute vente aux enchères est formellement interdite dans les lieux loués.
En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens, le présent bail sera résilié de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité.

16° - Le PRENEUR accepte dès maintenant au cas où le PROPRIETAIRE- BAILLEUR désirerait vendre l'ensemble immobilier, de laisser visiter les lieux loués par le propriétaire ou par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire tous les jours ouvrables de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures.

Les lieux pourront également être visités, dans les mêmes conditions, aux mêmes heures en cas de congé du locataire, de refus de renouvellement par le bailleur, et dans les six mois précédant la date d'effet du congé.

PRIX DU LOYER

En outre, le présent bail est fait moyennant un loyer annuel de **TRENTE HUIT MILLE CENT QUATRE-VINGT NEUF EUROS HORS TAXES, (38 189,00 € HT) en principal plus les charges payables trimestriellement par chèque bancaire.**

Toutefois, à titre exceptionnel, le bailleur consent une franchise de loyer égal à deux mois de loyer hors taxes, sans les charges pour la période du 19 novembre 2020 au 18 janvier 2021 qui correspond à la somme de six mille trois cent soixante quatre euros quatre-vingt trois centimes (6 364,83 € HT)

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé, augmenté de la T.V.A. ou de toutes autres taxes qui seraient créées, à charge des locataires.

Le tout en bonnes espèces ayant cours en France, trimestriellement, payables d'avance le PREMIER de chaque trimestre et pour la première fois le DIX NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT (19/11/2020) par chèque bancaire.

En sus du loyer principal, le LOCATAIRE devra rembourser au BAILLEUR au prorata de la surface par rapport à l'ensemble soit 16,36 % sa part dans les Prestations de Service et Taxes locatives communes tant de l'immeuble que de la zone industrielle, toutes impositions y compris la taxe foncière, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les ordures ménagères et les taxes additionnelles, tous les abonnements de compteurs EAU- ELECTRICITE - GAZ que serait susceptible de souscrire le bailleur pour l'ensemble des locataires.

Toutes les consommations d'EAU - GAZ - ELECTRICITE.

A cette fin, le PRENEUR réglera chaque trimestre une provision, les comptes étant soldés annuellement après réception par le BAILLEUR des factures et avertissements d'impôts correspondants aux prestations et autres taxes locatives.

En outre, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les fournitures individuelles qui pourraient lui être faites, de telle sorte que le BAILLEUR reçoive le loyer en principal sans avoir à supporter des charges quelconques, étant expressément convenu que le BAILLEUR devra toujours toucher intégralement le loyer en principal net de toutes charges quelconques qui resteront de convention expresse entre les parties à la charge du PRENEUR.



Le PRENEUR s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles. La Contribution Economique Territoriale (CET) composée de la Contribution Foncière des entreprises (CFE) et de la Cotisation sur la Valeur Ajoutée des Entreprises (CVAE), ainsi que toutes autres taxes propres à son activité présentes et à venir.

Il est expressément convenu entre les parties que chaque terme de loyer (y compris les accessoires) payés avec plus de 8 jours de retard sera majoré forfaitairement de dix pour cent (10 %).

En outre, en cas de retard dans les paiements, le BAILLEUR aura droit à une indemnité fixée forfaitairement à 10 % du montant des sommes non payées à leurs échéances et ce, sans préjudice de son droit à exiger le remboursement des frais de justice, de recouvrement, d'huissier, d'avocat et d'inscription de privilège etc.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance et que la clause résolutoire pourra être acquise au BAILLEUR dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné.

REVISION DU PRIX DU LOYER

De convention expresse entre les parties, le prix du loyer du présent bail sera révisé conformément à la législation en vigueur à la date de la demande de révision, et notamment conformément aux dispositions des articles 26 et 28 inclus du décret du 30 Septembre 1953, modifié par les textes subséquents.

Le loyer sera révisable annuellement en fonction de la variation de l'indice des activités tertiaires (ILAT) pris comme base de l'indice du DEUXIEME TRIMESTRE 2020 qui est de 114,33.

DEPOT DE GARANTIE

Le BAILLEUR reconnaît que le PRENEUR lui a versé au titre du dépôt de garantie, la somme de ONZE MILLE QUATRE CENT CINQUANTE SIX EUROS SOIXANTE DIX CENTIMES (11 456,70 €) qui correspond à trois mois de loyer toutes taxes comprises (TTC), NON PRODUCTIFS D'INTERETS à titre de DEPÔT DE GARANTIE.

Le dépôt de garantie restera entre les mains du BAILLEUR pendant tout le cours du bail et sera expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur en fin de bail, à un titre quelconque notamment au titre de réparations locatives.

Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au BAILLEUR au cours du bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursable au plus tôt trois mois après la fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et après apurement des comptes et règlement au BAILLEUR des réparations locatives et de toutes sommes dues par le PRENEUR.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

En cas de révision du loyer ci-dessus fixé, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer de telle sorte que le dépôt de garantie soit toujours égal à trois mois de loyer ttc.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou accessoires à son échéance exacte, comme en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'une sommation d'exécuter ou de faire cesser une cause de trouble délivré dans les lieux loués et contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus fixé.

L'expulsion aura lieu immédiatement après acquisition de la clause résolutoire sur simple ordonnance de référé en cas de résistance du LOCATAIRE.

Dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des loyers et charges restant dus, et de tous autres droits à dommages intérêts en réparation de tout préjudice causés par l'inobservation des clauses du bail, le non paiement du loyer et des charges ou de la dégradation des lieux loués.

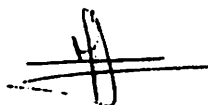
À l'expiration du présent bail, pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR sera tenu d'évacuer les lieux sans délai.

En cas de retard dans l'évacuation, il devra payer au BAILLEUR une pénalité forfaitaire de mille cinq cent vingt cinq euros (1 525 euros) par jour de retard, ladite pénalité restant définitivement acquise au BAILLEUR par le seul fait du retard, sans que le BAILLEUR soit tenu de justifier d'un préjudice.

De plus, si par des manœuvres dilatoires le PRENEUR parvenait à se maintenir dans les lieux provisoirement, il sera tenu de verser au BAILLEUR une indemnité égale au double de loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eau chaude et froide et droit au bail) non révisable, exigible pour la période séparant la date de congé ou de résiliation et celle du départ effectif des lieux sans que le propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice, tout mois commencé étant dû en entier.

INFORMATION

a/ Information prévue par le code de l'environnement (article L125-5 et R125-26 du code de l'environnement) l'état des risques naturels et technologiques est annexé au présent bail (annexe N° 2) ce que le Preneur reconnaît expressément. Le Bailleur informe le Preneur que le



local objet du présent bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

b/ Le diagnostic de performance énergétique des biens loués est annexé au présent bail (annexe N°3) que le Preneur reconnaît expressément.

FRAIS

Les droits de timbres et de rédactions d'acte, ainsi que tous doubles, droits ou amendes, s'il y a lieu, seront à la charge et sous la responsabilité du PRENEUR.

Tous les frais d'avocat exposés par le BAILLEUR pour l'exécution des présentes devront être remboursés par le PRENEUR.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués avec attribution de juridiction au TRIBUNAL de ce domicile.

et le BAILLEUR en son domicile sus indiqué.

Fait en trois originaux.

A Saint-Ouen-l'Aumône, le 19 NOVEMBRE 2020

Lu et approuvé

LE BAILLEUR

Lu et approuvé

LE PRENEUR
LA SAS EUROEVENTCIEL



63 rue Eugène de Saint-Fusien
60210 GRANDVILLIERS
N° Siren : 850 439 084
SAS au capital de 5000 €