BAIL COMMERCIAL

LES SOUSSIGNES :

1°) La **SCI EBS CHANTELOUP LES VIGNES**, société civile immobilière au capital de 500 000 €, immatriculée au RCS de Versailles sous le N° 504 958 893, dont le siège social est à CHANTELOUP LES VIGNES (78570) ZAC des Cettons, 15 rue Panhard Levassor,

Représentée par Monsieur Jean-François LUTHUN, gérant, domicilié en cette qualité au dit siège, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts.

Ci-après dénommé LE BAILLEUR

2°) La société **EBS LE RELAIS VAL DE SEINE**, SCOP SA à capital variable, dont le siège social est situé à CHANTELOUP LES VIGNES (78570) ZAC des Cettons, 15 rue Panhard Levassor, immatriculée au RCS de Versailles sous le N° 393 801 394,

représentée par son Président Directeur Général, Monsieur Jean-François LUTHUN, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée LE PRENEUR

APRES AVOIR RAPPELE CE QUI SUIT :

1 – Aux termes d'un acte reçu par Maître Paul HINI, Notaire associé à TRIEL SUR SEINE, le 30 Décembre 1996, la Commune de CHANTELOUP LES VIGNES a consenti à la Société EBS LE RELAIS VAL DE SEINE un bail commercial sur un ensemble immobilier dont elle était propriétaire, sis à CHANTELOUP LES VIGNES (78570), ZAC des Cettons, rue Panhard Levassor, cadasté section AO N° 37. Ce bail, conclu pour une durée de 9 ans ayant pris effet rétroactivement le 15 décembre 1996, se poursuit depuis lors, par tacite reconduction.

2 – Aux termes d'un acte reçu par Maître Patrick BAERT, Notaire associé à Arras, le 27 avril 2000, la Commune de CHANTELOUP LES VIGNES a vendu cet ensemble immobilier à la SCI DU CHEMIN DES DAMES.

3 – Aux termes d'un acte reçu par Maitre Sylvie JULIEN SAINT AMAND-HASSANI, Notaire à Andrésy, le 26 juillet 2001, l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) a vendu un ensemble immobilier cadastré AO N° 38, sis à CHANTELOUP LES VIGNES (78570), ZAC des Cettons, rue Panhard Levassor, à la SCI DU CHEMIN DES DAMES.

JFL JFL

3 – Aux termes d'un acte sous seing privé en date du 31 décembre 2002, la SCI du Chemin des Dames, dont le siège social est à BRUAY LA BUISSIERE, ZAL du Possible, Chemin des Dames, a consenti à la Société EBS LE RELAIS VAL DE SEINE un bail commercial sur l'ensemble immobilier sis à CHANTELOUP LES VIGNES (78570), ZAC des Cettons, 15 rue Panhard Levassor, cadasté section AO N° 38. Ce bail, conclu pour une durée de 9 ans ayant pris effet le 1er janvier 2003 pour se terminer le 31 décembre 2011, se poursuit depuis lors, par tacite reconduction.

4 – Par acte reçu par Me BAERT, notaire à Arras, le 21 juillet 2008, la SCI DU CHEMIN DES DAMES a vendu à la SCI EBS CHANTELOUP, entre autres lots, les ensembles immobiliers sis à CHANTELOUP LES VIGNES (78570), ZAC des Cettons, 15 rue Panhard Levassor, cadastés section AO N° 37 et 38.

5 – La consistance des biens loués ayant été modifiée, les circonstances économiques ayant évolué et les propriétaires ayant eux-mêmes changé, il apparaît nécessaire, dans un souci de clarification et d'unification, de mettre fin aux baux en cours, ainsi qu'à leurs avenants et de conclure un nouveau bail.

PUIS, LES PARTIES ONT CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment aux conditions ci-après prévues.

Article 1 : OBJET DU CONTRAT

Le BAILLEUR donne, par les présentes, en location dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce (Livre 1er, Titre IV, Chapitre V) et des articles non abrogés du décret 53-960 du 30 Septembre 1953 et aux dispositions des textes par lesquels ces textes ont été complétés et modifiés, ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles, au PRENEUR qui accepte et s'oblige, les lieux désignés ci-après.

Article 2 : DESIGNATION DU BIEN LOUE

Commune de CHANTELOUP LES VIGNES (78570)

Un ensemble immobilier, à usage d'usine et de bureaux, sis à CHANTELOUP LES VIGNES, ZAC des Cettons, 15 rue Panhard Levassor, d'une surface de 4413 m², dont 1590 m² à usage d'atelier, 2430 m² à usage d'entrepôt de stockage et 393 m² de bureaux, locaux sociaux et sanitaires, le tout sur les parcelles cadastrées Section AO N° 37 pour 40 a et AO N° 38 pour 44 a et 25 ca, les parcelles cadastrées section AO N° 775, 776, 2895, 2900, 2901, 2902, 2903, 2904, 2905, 2906, 2950, 2951 et 2952 pour 62 a et 78 ca.

JR JR

Tel que ledit bien se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être, le cas échéant, mentionnées aux présentes.

Article 3 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) ANNEES**, qui a commencé à courir rétroactivement le 01/01/2017, pour prendre fin au 31/12/2026.

Le PRENEUR pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR pourra de son côté donner congé à l'expiration d'une période triennale par application et suivant les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code.

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR pour le dernier jour du trimestre civil en cours et au moins six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus-indiqué, le PRENEUR devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les formes et délais sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec toutes les conséquences y attachées.

Dans l'éventualité où le PRENEUR donnerait congé comme prévu au présent article, le BAILLEUR aura droit de faire visiter pendant la période de préavis, en présence du PRENEUR, rendez-vous préalablement convenu avec lui, aux heures d'ouverture des lieux.

Article 4 : DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son activité principale, savoir :

Collecte, tri, conditionnement de textiles, papier, et divers, ainsi que la fabrication et l'exploitation des produits dérivés de ces marchandises.

JE JE

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage sans l'accord express du bailleur.

Article 5 SERVITUDES – RISQUES NATURELS – DIAGNOSTICS

I - SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a créé aucune servitude sur l'immeuble, et qu'il n'en existe pas d'autres que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, des projets d'aménagements communaux et des pièces d'urbanisme.

Le PRENEUR souffrira toutes les servitudes passives, conventionnelles ou légales, apparentes, continues ou discontinues, qui grèvent le bien loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le BAILLEUR et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.

II - RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET SISMICITE - ETAT DE CATASTROPHES NATURELLES ET TECHNOLOGIQUES

Existence d'une zone

L'immeuble loué est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé par arrêté de Monsieur le Préfet des Yvelines en date du 26 décembre 1995. Il n'existe pas de plan de prévention des risques technologiques sur la commune de CHANTELOUP LES VIGNES.

Etat des risques naturels et technologiques

L'état des risques naturels et technologiques a été établi, conformément à l'article L.125-5 du Code de l'environnement et porté à la connaissance du preneur. Cet état sera annexé au présent acte après mention (**ANNEXE 1**).

Il en ressort :

- que la commune de CHANTELOUP LES VIGNES est située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles pour le rique mouvement de terrain ;
- qu'elle n'est pas située dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques ;
- qu'elle est située dans une zone sismique faible, numéro 1.

Le bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble loué n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

3 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le PRENEUR, occupant les lieux depuis de nombreuses années, a expréssement dispensé le bailleur de lui fournir, à nouveau, le dossier technique « AMIANTE », ainsi que le DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE »

Article 6 : CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit et, en outre, sous celles suivantes qui prévaudront en cas de conflit avec les conditions ordinaires et de droit que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

6.1 EXPLOITATION ET GARNISSEMENT DES LOCAUX

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR, du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail.

Le PRENEUR jouira des locaux loués en bon père de famille.

6.2 ENTRETIEN DES LOCAUX LOUES

Le PRENEUR devra, pendant tout le cours du bail, conserver en bon état d'entretien les constructions édifiées et tous les aménagements qu'il y aura apportés, et effectuer à ses frais et sous sa responsabilité au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, les réparations de toute nature, à l'exclusion de celles définies par l'article 606 du Code civil qui restent à la charge du BAILLEUR. Il est ici rappelé que l'immeuble mis à disposition du PRENEUR est neuf.

Le PRENEUR supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien des locaux loués.

Le PRENEUR devra aviser dans les huit jours le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation qui seraient faites dans les locaux.

6.3 TRAVAUX

Le PRENEUR maintiendra l'immeuble dans un état lui permettant d'y exercer son activité, dans le respect des règlementations et normes actuellement en vigueur, ainsi que de toutes celles qui pourraient être imposées dans l'avenir par l'autorité administrative ou l'évolution de la législation.

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux, utiles, que le bailleur ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance de ces travaux, pourvu qu'ils soient effectués sans interruption et ce, par dérogation

JL JL

expresse à l'article 1724 du Code civil.

Le calendrier desdites réparations sera établi en accord avec le PRENEUR, afin que son activité en soit perturbée le moins possible. Le BAILLEUR s'oblige à faire toute diligence pour minimiser les désordres générés par les travaux visés ci-dessus.

Le PRENEUR s'oblige à informer immédiatement, après qu'il en ait eu connaissance, le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués dans les meilleurs délais et au plus tard dans les quarante-huit heures de la survenance du sinistre.

6.4 TRANSFORMATION - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction, percement de murs et d'une manière générale tous travaux touchant au gros œuvre ou à la structure de l'immeuble sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et sous la surveillance de l'architecte de ce dernier, dont les frais et honoraires seront à la charge du PRENEUR.

En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le PRENEUR le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur, sans l'accord écrit du BAILLEUR et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le PRENEUR pourra néanmoins apposer sur les lieux loués toutes plaques et /ou enseignes, y compris lumineuses, affiches, annonces, stores ou indications quelconques nécessaires à son activité, sans autorisation préalable du bailleur.

6.5 AMÉLIORATIONS

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, resteront lors de la restitution la propriété du bailleur, sans indemnité. Celui-ci pourra toujours, même dans le cas de travaux préalablement autorisés, exiger, si bon lui semble, la remise des lieux dans leur état initial.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

6.6 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 paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

JFL JFL

2°) - En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR :
- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement ;
- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, 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.

4°) - Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'intégralité des charges de copropriété pour le cas où le bien loué serait en copropriété ou viendrait à être mis en copropriété, mais à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du BAILLEUR, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

5°) - Le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR, le montant des primes de l'assurance souscrite par celui-ci pour garantie des divers risques pesant sur l'immeuble.

L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.
La liste des charges récupérables est fixée par le décret numéro 1987-713 du 26 août 1987 pris en application de l'article 18 de la loi 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière et fixant la liste des charges récupérables Cette liste est annexée (**ANNEXE 2**).

6.7 ASSURANCES

Le PRENEUR assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.
Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable, ayant son siège ou une succursale en FRANCE :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" couvrant pour les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

JC JC

- une police d'assurance, pour des sommes suffisantes, garantissant contre les risques d'incendie, d'explosions, foudre, tempête, ouragan, cyclone, catastrophes naturelles et extensions, grèves, attentats, émeutes et mouvements populaires, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces, ses biens propres, les agencements et embellissements même immeuble par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises, à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

- En ce qui concene l'immeuble, cette assurance sera prise pour le compte de tiers au profit de la SCI EBS Chanteloup les Vignes. De même en ce qui concerne la responsabilité civile de la SCI encourue du fait de l'immeuble.

Le PRENEUR et ses assureurs, renoncent à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux ou de dommages électriques.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Réciproquement, le BAILLEUR renoncera à tous recours contre le PRENEUR et les sous-locataires, les cessionnaires ainsi que contre tout occupant et leurs assureurs. Les contrats d'assurance du BAILLEUR devront comporter une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires, les cessionnaires et tout occupant et leurs assureurs.

Le PRENEUR justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du BAILLEUR en produisant une attestation de ses assureurs.

6.8 DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DE L'IMMEUBLE

En cas de destruction totale de l'immeuble, le bail sera résilié automatiquement.

En cas de destruction partielle, une option sera ouverte au preneur aux termes de laquelle il pourra :

- Soit décider la résiliation du bail,
- Soit opter pour une diminution du loyer conformément à l'article 1722 du Code civil, au prorata des surfaces utilisables jusqu'à la reconstruction des parties détruites.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de son option par lettre recommandée avec accusé de réception dans les quinze (15) jours du sinistre.

JE JE

6.9 RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, tenir le BAILLEUR pour responsable des vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui et ne pourra lui réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre, sauf fait ou faute du BAILLEUR.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se référer à la loi et aux usages locaux.

6.10 CESSION, SOUS-LOCATION et APPORT en SOCIETE

1°/ Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'avec l'accord préalable et écrit du BAILLEUR. Cet accord ne sera pas nécessaire en cas de cession à un successeur dans son fonds de commerce.

Toutefois, dans tous les cas, le BAILLEUR pourra s'opposer à la cession de droit au bail pour des raisons légitimes comme l'insuffisance de solvabilité ou la qualité commerciale insuffisante de l'enseigne, sans que cette liste soit exhaustive.

Il est précisé que le cessionnaire ne pourra pas exercer une activité incompatible avec les prescriptions d'urbanisme ou à l'autorisation commerciale d'exploiter.

Toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR, et elle devra être réalisée par acte authentique ou sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé moyennant un préavis de trente jours.

2°/ Le PRENEUR ne peut ni sous louer tout ou partie des lieux loués, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit dans leur jouissance, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR qui devra en outre être appelé à l'acte de sous-location.

En cas de location-gérance ou de sous-location, le PRENEUR restera solidairement responsable envers le BAILLEUR pour le paiement des loyers, et de l'exécution de toutes les charges et conditions du présent bail.

3°/ Le PRENEUR pourra apporter ses droits en société.

La société bénéficiaire de l'apport, devra s'engager directement envers le BAILLEUR, à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

L'apport en société devra être notifié par lettre recommandée avec accusé de réception au BAILLEUR.

Une copie exécutoire de l'acte sera remise au BAILLEUR aux frais du cessionnaire.

6.11 INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les

significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

En outre, le bail est stipulé indivisible pour l'ensemble des locaux loués.

6.12 NANTISSEMENT

Tout nantissement qui sera consenti par le PRENEUR, devra pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par les articles L141-5 et suivants du Code du commerce.

Article 7 : LOYER

7.1 MONTANT DU LOYER

Le présent bail commercial est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxe de 22 372,09 euros, le BAILLEUR déclarant soumettre les loyers du présent bail à la TVA.

Il est expressément convenu que le loyer sera révisé conformément à l'article « CLAUSE DE REVISION DU LOYER ».

7.2 MODALITES DE PAIEMENT

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer convenu au BAILLEUR, le 10 de chaque mois, au plus tard.

A défaut de règlement à son échéance d'un seul terme de loyer, le PRENEUR sera tenu de plein droit et sans formalité, un mois après simple mise en demeure par lettre recommandée avec accusé réception restée sans effet, au paiement d'un intérêt de retard calculé sur la base d'un taux annuel égal au taux légal en vigueur au jour de l'exigibilité du loyer, majoré de trois points (3), à compter de ladite échéance, et sans préjudice de l'application par le BAILLEUR de la clause résolutoire.

7.3 MONTANT DES CHARGES

Outre ce loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant des charges et de l'impôt foncier, ainsi qu'il a été dit à l'article 6.6 supra.

7.4 PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Lieu de paiement :

Il est expressément convenu que le loyer et les charges seront payables au domicile du BAILLEUR.

Le paiement des loyers et provisions pour charges s'effectuera par chèque ou virement bancaire et après envoi d'une facture établie par le BAILLEUR, et adressée au PRENEUR le premier du mois précédent chaque échéance.

Le lieu de paiement pourra être modifié par décision du BAILLEUR notifiée au locataire un mois avant l'échéance.

JE JE

Quittance et reçu :

Lorsque le locataire en fera la demande, le BAILLEUR sera tenu de lui remettre une quittance gratuitement. Dans tous les cas où le locataire effectuera un paiement partiel, le BAILLEUR sera tenu de lui délivrer un reçu.
La quittance portera le détail des sommes versées par le locataire, distinguant le loyer et les charges.

7.5 CLAUSE D'INDEXATION DU LOYER

Le loyer variera automatiquement, de plein droit et sans formalité, à l'expiration de chaque période annuelle proportionnellement aux variations de l'Indice des Loyers Commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE, uniquement en cas de hausse de l'indice.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans au 1er janvier ; et pour la première fois, le 1er janvier 2018.

Ensuite l'indexation aura lieu tous les 1er janvier.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est le dernier indice connu au jour de la conclusion du bail, soit au 21/12/2016, T3 2016 = 108,56 et l'indice de calcul sera le dernier indice connu au jour de l'indexation.

En cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de se substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de leur substituer un indice similaire choisi d'un commun accord entre elles ou à défaut d'accord par le Président du Tribunal de Grande Instance.

A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccord, les parties s'entendront pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix pourvu qu'il ne soit pas illicite.

A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts, choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble présentement loué.

En cas de désaccord, ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager ; ce troisième expert pourra être désigné par le même président sur simple requête de la partie la plus diligente.

Si un désaccord survient entre les parties au sujet de la fixation du loyer, il n'entraînera pas suspension du paiement de ce loyer; le PRENEUR sera obligé

JFL JFL

de verser une somme égale au montant du précédent terme sous réserve de redressement en plus ou en moins, une fois la contestation vidée.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

Article 8 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires.

Le BAILLEUR pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance.

Le BAILLEUR se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile.

En cas de non-paiement d'un seul terme à son échéance, le BAILLEUR sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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 au BAILLEUR.

Au cas où, après résiliation 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 au dernier loyer (au prorata du nombre de journées dépassant la date de résiliation).

Article 9 : OCCUPATION DES LIEUX APRES CESSATION OU RESILIATION

Au cas où, après cessation ou résiliation du présent bail, les lieux ne seraient pas restitués au BAILLEUR, au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayants droit jusqu'à la restitution des lieux, et exigible par journée échue sera égale au dernier loyer (au prorata du nombre de journées dépassant la date de restitution convenue). Les charges seront également dues jusqu'au jour où les lieux auront été restitués au BAILLEUR, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts, sauf accord particulier des parties.

JFL JFL

Article 10 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

Article 11 : DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR

Le BAILLEUR bénéficie d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-51 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le PRENEUR veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

Article 12 : TAXES ET DROITS

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, en application de l'article 260.2 du Code général des impôts, le loyer ci-dessus indiqué et les accessoires de loyer sont hors taxes, le PRENEUR devant acquitter, en outre, la TVA ou toute autre taxe équivalente ou complémentaire qui pourrait lui être substituée.

Article 13 : 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 en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

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

Il n'est pas interdit ni pourvu d'un conseil judiciaire.

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

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 instance d'être en état de cessation de paiements, 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.

Article 14 : ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Tous les litiges relevant de l'interprétation ou de l'exécution du présent bail relèvent de la juridiction du lieu de situation du bien loué.

Article 15 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure ou en leur siège respectif.

Fait à CHANTELOUP LES VIGNES, le 6 janvier 2017
En deux exemplaires originaux, dont un pour chacune des parties.

La SCI EBS Chanteloup les Vignes
Le Gérant

Jean-François LUTHUN

SCI EBS CHANTELOUP LES VIGNES
ZAC des Cettons
78570 CHANTELOUP-les-VIGNES
Tél : 01.39.74.85.85 - Fax : 01.39.70.84.83
Siret : 504 958 893 00019 - APE : 6820 B

La SCOP EBS Le Relais Val de Seine
Le Président Directeur Général

Jean-François LUTHUN

LE RELAIS
nous avons raison de croire en l'Homme
EBS LE RELAIS VAL DE SEINE
Ecoparc des Cettons - Secteur 1 Jaune
15, rue Pannard Levassor
78570 CHANTELOUP-LES-VIGNES
Tel : 01 39 74 85 85 / Fax : 01 39 70 84 83
E-mail : lerelaisvaldeseine@lerelais.org
SIRET : 503 301 394 00056 NAF 3832Z
N° TVA : FR 66 503 301 394

ANNEXE 1 : Etat des risques naturels miniers et technologiques.
ANNEXE 2 : Liste des charges récupérables