GROUPE EMITECH

ACHERES (78)

3. R181-13 3° - JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN

BAUX COMMERCIAUX

cellule n°2

BAIL COMMERCIAL

(soumis aux articles : L145-1 et suivants du code de commerce).

Entre les soussignés :

SCI MOORS

SCI DU CHENAL, enregistrée au RCS de Versailles sous le numéro D 378 234 744, ayant son siège social sis allée de la Rhubarbe à Achères, représentée par Monsieur Akli Abbaci, dûment habilité aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé(e) le Bailleur
D'une part,

Et

EMC

La société ~~ESSAIS MOTEURS à COMBUSTIONS~~ (EMC), société au capital de 550800 euros, dont le siège est à Achères (78260), 4 allée de la Rhubarbe, Zac des communes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro
B 390 707 602, représentée par son gérant Monsieur Olivier CRASTRE.

Ci-après dénommé(e) le Preneur
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

SOMMAIRE

Ledit bail se décompose comme suit :

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 Description

Article 1 Objet
Article 2 Désignation des biens loués
Article 3 Etat des lieux
Article 4 Destination des biens loués
Article 5 Durée

Chapitre 2 Charges et Conditions

Article 6 Conditions générales de jouissance
Article 7 Travaux, installations, aménagements
Article 8 Garnissement
Article 9 Entretien
Article 10 visite et surveillance des locaux
Article 11 Contributions, impôts et taxes
Article 12 Assurances et recours
Article 13 Cession de bail
Article 14 Sous-location, domiciliation
Article 15 Restitution des lieux

Chapitre 3 Obligations financières

Article 16 Loyer
Article 17 Clause d'indexation
Article 18 Dépôt de garantie
Article 19 Charges
Article 20 Taxes et droit
Article 21 Intérêts de retard

Chapitre 4 Autres obligations

Article 22 Législation
Article 23 Validité de clause contraire
Article 24 Obligations d'informations du bailleur au preneur
Article 25 Obligations du preneur concernant la protection de l'environnement
Article 26 Clause résolutoire
Article 27 Tolérances
Article 28 Frais et enregistrement
Article 29 Election de domicile et juridiction

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

Article 1 - Objet

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur sus nommé qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulieres.

Article 2 - Désignation des biens loués

Le Preneur declare bien connaître les lieux pour les avoir visites en vue des présentes, sans qu'il soit necessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant donnees à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence en plus ou en moins quelle qu'elle soit, fera le profit ou la perte du Preneur.

Indivisibilité des biens loues

Les parties declarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

Article 3 - Etat des lieux

Un etat des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait defaut, les biens loués, objet des presentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 4 - Destination des biens loués

Le Preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agrements et autres.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Article 5 - Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions Particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-9 du Code de Commerce.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter .

Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Le Preneur accepte les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation, de mise en conformité et d'aménagement restant à sa charge.

Le Preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformement aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail et il devra prendre en charge l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil.

Au cas ou l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger dès la prise d'effet du bail ou à un moment quelconque, des modifications et/ou une mise en conformité des locaux loués pour l'exercice de l'activité du Preneur ou pour l'utilisation des locaux loués, fondées sur la réglementation (et ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle et le plomb), tous les frais et conséquences qui en résulteront seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil (à moins qu'elles ne concernent une installation classée pour la protection de l'environnement dont le Preneur est exploitant) ou s'ils sont d'une nature telle qu'une déclaration de travaux ou un permis de construire soient rendus obligatoires pour leur exécution.

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la Loi relative à l'égalite des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11/02/2005 n°. 2005-102 qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements existant et/ou recevant du public, les lieux de travail. Le Preneur supportera tous les frais et conséquences qui en resulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi) sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil.

Le Preneur supportera également sous les mêmes réserves tous les frais et conséquences qui résulteront des arrêtés du 13/12/2004, du 15/06/2005 et 27/07/2005 concernant la mise en conformité des ascenseurs.
Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ou la jouissance paisible des autres occupants ou voisins de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur se conformera au reglement de copropriété ou reglement interieur dont il déclare avoir eu connaissance. Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matieres inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait. Le Preneur devra respecter les dispositions prévues en matière de protection de l'environnement qui sont notamment exposées ci-après dans l'article 25.

Le Preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur resistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Article 7 - Travaux, installations, aménagements

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, pendant toute la durée du bail, sans le consentement préalable écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et perils du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agree par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.
Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif même dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au Preneur.

Le Preneur devra deposer, à ses frais et sans delai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Article 8 - Garnissement

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Article 9 - Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au Bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Article 10 - Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Article 11 - Contributions, impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, à usage commercial et à usage de stockage en région Ile de France, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Article 12 - Assurances et recours

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, bris de glaces et risques divers est effectuée par le Bailleur par une police souscrite par lui et réglée par lui.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de ladite prime d'assurance afférente aux locaux objet des présentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

De son côté, le Preneur assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, materiel et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du Bailleur en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.
Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le Preneur, et ses assureurs, qui s'engage à titre de réciprocité à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la securite incendie soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Article 13 - Cession de bail

Toute cession isolée du droit au bail en tant que tel lui étant strictement interdite, le Preneur ne pourra céder son bail qu'en même temps que son fonds de commerce.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur son intention de céder.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

Dans le cas où l'exploitation des lieux loués est soumise à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, la cession du bail, devra respecter la procédure prévue à cet effet dans l'article « Obligations du preneur exploitant une ICPE » figurant dans les conditions particulières.

Article 14 - Sous location, domiciliation

Toute sous location totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, toute location-gérance, sont interdites.

Article 15 - Restitution des lieux

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état et d' une éventuelle dépollution des lieux loués conformément aux

dispositions environnementales rappelées à l'article 25 et le cas échéant à l'article mentionné en conditions particulières concernant les ICPE.
Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le coût de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé aux Conditions Particulières que le Preneur s'oblige à payer entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par trimestre civil et d'avance les 1ers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois tel que prévu aux Conditions Particulières.

Article 17 - Clause d'indexation

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice du coût de la construction sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou règlementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison

quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

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

Article 18 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnait, à la signature des présentes, une somme representant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulieres.

Il est convenu qu'en cas de révision ou de variation du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions de façon à ce qu'il soit toujours égal à la valeur de trois mois de loyer hors taxes.
Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance du loyer.

Il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après demenagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 19 - Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, notamment celles relatives aux travaux d'entretien, de réparation, de mise en conformité qui sont visés aux articles 6 et 9 du présent bail, impôts, taxes, assurances afférents aux lieux loués, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, cette liste n'etant pas limitative, le Bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

Article 20 - Taxes et droits

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément a l'article 260.2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

Article 21 - Intérêts de retard

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours après lettre recommandée avec avis de réception de mise en demeure restee sans effet, à paiement d'intérêts au taux de 1% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le Bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - Législation

Les parties conviennent que le présent bail sera regit par les dispositions legales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par les articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Article 23- Validité de clause contraire

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se révéleraient contraire aux dispositions supplétives du code civil en matière de louage mentionnées aux articles 1719, 1720, 1721, 1722, 1724, 1730, 1731 et 1732 les dispositions de cette clause seraient seules réputées valides.

Dans le cas où les dispositions d' une clause figurant dans les présentes conditions générales se révéleraient contraires aux dispositions de la clause correspondante figurant dans les conditions particulières, ces dernières seraient réputees seules valides.

Article 24 - Obligations d'informations du bailleur au preneur

1/ Informations en matière de risques

Conformément à la Loi n ° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la Prévention des Risques Technologiques et Naturels et à la réparation des dommages et aux décrets d'application n° 2005-134 du 15 février 2005 et n° 2005-1130 du 7 septembre 2005 relatifs aux Plans de Prévention des risques technologiques

1 Le Bailleur informe le Preneur que les biens loués sont situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (sismicité / inondation) et / ou Technologiques.
Cette information est délivrée au Preneur par le biais d'un Etat des Risques annexé au présent bail, ce que le preneur reconnaît expressément.

2 Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble objet du présent bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

2/ Informations en matière de diagnostics techniques

Conformément à la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 et au décret n° 2006 - 1147 du 14 septembre 2006, le diagnostic de performance énergétique des biens loués est annexé au présent bail, ce que le preneur reconnaît expressément.

Article 25 - Obligations du Preneur concernant la protection de l' Environnement

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte sur l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

Article 26 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de

situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et factures de plein droit lors du terme suivant.
Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 27 - Tolérances

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 28 - Frais et enregistrement

Néant.

Article 29 - Election de domicile et juridiction

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile
1 le Bailleur en son siège social
2 le Preneur dans les lieux loués

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'immeuble.

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

DESIGNATION

1 Adresse de l'immeuble ZAC des Communes
Allée de Rhubarbe
78260 ACHERES

2 Désignation des biens loués : Local d'une superficie de 200 m² en R+1 destiné à un usage mixte (bureaux et activités), 150 m² de bureaux + 80 m² d'activités.

DESTINATION

Les locaux sont à usage d'activités/bureaux.

DATES

1 Date de prise d'effet du bail 02 Novembre 2008

2 Date de mise à disposition des biens loues le 02 Novembre 2008.

LOYER ANNUEL

1 [redacted] annuel. Loyer soumis à la TVA en vigueur et indexé annuellement à la date d'anniversaire selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Indice de référence au premier trimestre 2008 1443.

2 Date de paiement du premier terme pour la période du 01 novembre 2008 au 31 décembre 2008 [redacted]

CHARGES

Les charges sont privatives. Toutefois les frais liés à l'entretien des espaces verts seront refacturés à l'ensemble des locataires.

DEPOT DE GARANTIE

[redacted] (correspondant à 3 mois de loyer HT/HC). Payable [illegible] jour de signature du bail.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Neant.

Fait à Achères, le 02 Novembre 2008,
En 3 exemplaires.

LE BAILLEUR OU
SON MANDATAIRE (1)

SCI du CHENAL
Allée de la Rauparde
ZAC des Communes
78260 ACHERES
Tél. : 01 39 22 20 07 - Fax : [illegible]

LE PRENEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »

Cellule 3

BAIL COMMERCIAL

(soumis aux articles L145-1 et suivants du code de commerce)

Entre les soussignés :

SCI DU CHENAL, enregistrée au RCS de Versailles sous le numero D 478 234 744, ayant son siege social sis 4 allee de la Rhubarbe a Acheres, representee par Monsieur Akli Abbaci, dûment habilite aux fins des presentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé(e) le Bailleur
D'une part,

Et

La societé ESSAIS MOTEURS a COMBUSTIONS (EMC), societe au capital de 550800 euros, dont le siege est à Achères (78260), 4 allee de la Rhubarbe, Zac des communes, immatriculee au registre du commerce et des sociétes sous le numero
B 390 707 602, representee par son gérant Monsieur Olivier CRASTRE.

Ci-après dénommé(e) le Preneur
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

1 / 17

OC

SOMMAIRE

Ledit bail se décompose comme suit

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 Description

Article 1 Objet
Article 2 Désignation des biens loués
Article 3 Etat des lieux
Article 4 Destination des biens loués
Article 5 Durée

Chapitre 2 Charges et Conditions

Article 6 Conditions générales de jouissance
Article 7 Travaux installations aménagements
Article 8 Garnissement
Article 9 Entretien
Article 10 Visite et surveillance des locaux
Article 11 Contributions impôts et taxes
Article 12 Assurances et recours
Article 13 Cession de bail
Article 14 Sous location domiciliation
Article 15 Restitution des lieux

Chapitre 3 Obligations financières

Article 16 Loyer
Article 17 Clause d'indexation
Article 18 Dépôt de garantie
Article 19 Charges
Article 20 Taxes et droit
Article 21 Intérêts de retard

Chapitre 4 Autres obligations

Article 22 Législation
Article 23 Validité de clause contraire
Article 24 Obligations d'informations du bailleur au preneur
Article 25 Obligations du preneur concernant la protection de l'environnement
Article 26 Clause résolutoire
Article 27 Tolérances
Article 28 Frais et enregistrement
Article 29 Election de domicile et juridiction

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE I CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE I – DESCRIPTION

Article 1 - Objet

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur sus nomme qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

Article 2 - Designation des biens loués

Le Preneur declare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'etendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières etant données à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune reduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la difference en plus ou en moins quelle qu'elle soit, fera le profit ou la perte du Preneur.

Indivisibilité des biens loués

Les parties declarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

Article 3 - Etat des lieux

Un etat des lieux sera établi contradictoirement a l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet etat des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

OC

MD

Article 4 - Destination des biens loues

Le Preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activite et à l'usage exclusif precise aux Conditions Particulieres.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord expres et ecrit du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant necessaires à l'exercice de son activite dans les locaux loues, notamment agréments et autres.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiete, ni même recherche à ce sujet.

Article 5 - Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf annees entieres et consecutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-apres aux Conditions Particulieres.

Le Preneur aura la faculte de donner congé à l'expiration de chaque periode triennale en avisant le Bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-9 du Code de Commerce.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à executer :

Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur reconnait que les lieux loues, objet des presentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Le Preneur accepte les lieux loues dans leur etat actuel, tous les travaux d'installation, de mise en conformite et d'amenagement restant à sa charge.

OL

Le Preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail et il devra prendre en charge l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil.

Au cas où l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger dès la prise d'effet du bail ou à un moment quelconque, des modifications et ou une mise en conformité des locaux loués pour l'exercice de l'activité du Preneur ou pour l'utilisation des locaux loués, fondées sur la réglementation (et ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle et le plomb), tous les frais et conséquences qui en résulteront seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil (à moins qu'elles ne concernent une installation classée pour la protection de l'environnement dont le Preneur est exploitant) ou s'ils sont d'une nature telle qu'une déclaration de travaux ou un permis de construire soient rendus obligatoires pour leur exécution.

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la Loi relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 02 2005 n° 2005-102 qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements existant et ou recevant du public, les lieux de travail. Le Preneur supportera tous les frais et conséquences qui en résulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi) sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil.

Le Preneur supportera également sous les mêmes réserves tous les frais et conséquences qui résulteront des arrêtés du 13 12 2004, du 15 06 2005 et 27 07 2005 concernant la mise en conformité des ascenseurs.
Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ou la jouissance paisible des autres occupants ou voisins de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur se conformera au règlement de copropriété ou règlement intérieur dont il déclare avoir eu connaissance. Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

OC

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou realiser une installation quelconque interessant l'aspect exterieur de l'immeuble, sans l'accord prealable et ecrit du Bailleur.

Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loues des matieres inflammables, explosives ou dangereuses pour la securite de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf dans le cas ou l'activité du Preneur le necessiterait. Le Preneur devra respecter les dispositions prevues en matiere de protection de l'environnement qui sont notamment exposees ci-apres dans l'article 25.

Le Preneur veillera tout specialement a ne pas imposer aux planchers une charge supérieure a leur resistance.

Il est expressement convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra pretendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou reduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité.

Le Preneur ne pourra rien deposer ni laisser sejourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Article 7 - Travaux, installations, aménagements

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune demolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, pendant toute la duree du bail, sans le consentement prealable ecrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se reserve le droit d'exiger le retablissement immediat des lieux loues dans leur etat d'origine aux frais du Preneur, sans prejudice de la reparation des dommages eventuellement provoques à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera necessaire.

OC

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Études Techniques agréé par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.
Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif même dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au Preneur.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Article 8 - Garnissement

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

OC

DM

Article 9 – Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loues, pendant toute la duree du bail et a ses frais, tous travaux et reparations d'entretien, le nettoyage et en general toute refection ou tout remplacement des qu'ils s'avereront necessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir a ses frais tous equipements specifiques tels que climatisation, ventilation, installations electriques et telephoniques, cette liste n'etant pas exhaustive, conformement aux normes en vigueur et les rendre en parfait etat.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage a en fournir copies au Bailleur dans les trois mois de la signature du present bail et par la suite chaque annee.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse deteriorer les locaux et il devra prevenir immediatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portee a la propriete et de toutes degradations ou deteriorations qui viendraient a se produire dans les locaux.

A defaut d'execution des travaux enumeres ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux qui paraîtraient necessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, apres injonction demeuree quinze jours sans effet, et les faire realiser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans prejudice de tous frais de remise en etat consecutif a des dommages causes par l'inobservation des dispositions de la presente clause.

Article 10 – Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loues pour s'assurer de leur etat et devra fournir a la premiere demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandees, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera egalement penetrer dans les lieux les ouvriers ayant a effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'eventuels locataires ou candidats acquereurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de preavis et acceptera l'apposition d'ecriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvres.

OC

Article 11 – Contributions, impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, à usage commercial et à usage de stockage en région Ile de France, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Article 12 - Assurances et recours

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, bris de glaces et risques divers est effectuée par le Bailleur par une police souscrite par lui et réglée par lui.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote- part de ladite prime d'assurance afférente aux locaux objet des présentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

De son côté, le Preneur assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériel et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du Bailleur en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.
Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le Preneur, et ses assureurs, qui s'engage à titre de réciprocité à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

OC

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie soit conforme aux conditions prévues par les réglements en vigueur et aux regles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Article 13 - Cession de bail

Toute cession isolée du droit au bail en tant que tel lui étant strictement interdite, le Preneur ne pourra céder son bail qu'en même temps que son fonds de commerce.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur son intention de céder.

Le Bailleur devra etre appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

Dans le cas ou l'exploitation des lieux loués est soumise à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, la cession du bail, devra respecter la procédure prévue à cet effet dans l'article Obligations du preneur exploitant une ICPE figurant dans les conditions particulieres.

Article 14 - Sous location, domiciliation

Toute sous location totale ou partielle et plus generalement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque maniere et sous quelque forme que ce soit, meme à titre gratuit et précaire, toute location-gerance, sont interdites.

Article 15 - Restitution des lieux

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, materiels et marchandises, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon etat d'usage ou, à défaut, reglet au Bailleur le coût des travaux de remise en état et d' une eventuelle dépollution des lieux loués conformement aux

dispositions environnementales rappelées à l'article 25 et le cas echeant à l'article mentionne en conditions particulieres concernant les ICPE
Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un etat des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail apres complet démenagement et avant remise des clefs.

A defaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandate à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le cout de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges stipule aux Conditions Particulieres que le Preneur s'oblige à payer entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par trimestre civil et d'avance les 1ers janviet, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la premiere fois tel que prevu aux Conditions Particulieres.

Article 17 - Clause d'indexation

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice du cout de la construction publie trimestriellement par l'INSEE.

Le reajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de revision correspondant au trimestre de l'annee suivante.

Pour la première année, l'indice de base precise aux Conditions Particulieres sera compare à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice du cout de la construction sur lequel le loyer est indexe cesse d'etre publie sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou reglementairement substitue avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison

quelconque, il sera substitue à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

Cette disposition constitue une condition essentielle et determinante du present bail, sans laquelle il n'aurait pas ete consenti.

Article 18 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'execution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnait, à la signature des presentes, une somme representant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulieres.

Il est convenu qu'en cas de revision ou de variation du loyer, le depot de garantie sera diminue ou majore dans les mêmes proportions de façon à ce qu'il soit toujours egal à la valeur de trois mois de loyer hors taxes.
Ce depot ne sera ni productif d'interêt, ni imputable sur la dernière échéance du loyer.

Il sera rembourse au Preneur en fin de bail, apres demenagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impots, execution des reparations à sa charge, deduction faite de toutes sommes dont il pourrait être debiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 19 - Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part des charges et prestations de toute nature, notamment celles relatives aux travaux d'entretien, de reparation, de mise en conformite qui sont vises aux articles 6 et 9 du présent bail, impôts, taxes, assurances afferents aux lieux loues, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, cette liste n'etant pas limitative, le Bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalites de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

Article 20 - Taxes et droits

Il est precisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutee conformément à l'article 260.2 du Code General des Impots.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutee au taux en vigueur lors de son echeance.

OC

Article 21 - Intérêts de retard

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours apres lettre recommandee avec avis de reception de mise en demeure restée sans effet, à paiement d'intérêts au taux de 1% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le Bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - Législation

Les parties conviennent que le présent bail sera regit par les dispositions legales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par les articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Article 23- Validité de clause contraire

Dans le cas ou les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se reveleraient contraire aux dispositions suppletives du code civil en matière de louage mentionnees aux articles 1719, 1720, 1721, 1722, 1724, 1730, 1731 et 1732 les dispositions de cette clause seraient seules reputees valides.

Dans le cas ou les dispositions d' une clause figurant dans les presentes conditions generales se révéleraient contraires aux dispositions de la clause correspondante figurant dans les conditions particulieres, ces dernières seraient reputees seules valides.

Article 24 - Obligations d'informations du bailleur au preneur

1/ Informations en matière de risques

Conformement à la Loi n° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la Prevention des Risques Technologiques et Naturels et à la reparation des dommages et aux decrets d'application n° 2005-134 du 15 février 2005 et n° 2005-1130 du 7 septembre 2005 relatifs aux Plans de Prevention des risques technologiques

1. Le Bailleur informe le Preneur que les biens loués sont situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (sismicité, inondation) et ou Technologiques.
Cette information est délivrée au Preneur par le biais d'un Etat des Risques annexé au présent bail, ce que le preneur reconnait expressément.

2. Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble objet du présent bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

2/ Informations en matière de diagnostics techniques

Conformément à la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 et au décret n° 2006 - 1147 du 14 septembre 2006, le diagnostic de performance énergétique des biens loués est annexé au présent bail, ce que le preneur reconnait expressément.

Article 25 - Obligations du Preneur concernant la protection de l' Environnement

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte sur l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le Preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

Article 26 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de

situation de l'immeuble, statuant en refere qui, après avoir constate la resolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procedure et de contentieux, engages par le Bailleur a l'encontre du Preneur, seront a la charge du Preneur et factures de plein droit lors du terme suivant.
Cette clause constitue une condition essentielle et determinante du present bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 27 - Tolérances

Toute tolerance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être consideree, quelle qu'en soit la frequence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 28 - Frais et enregistrement

Neant.

Article 29 - Election de domicile et juridiction

Pour l'execution des presentes, les parties font election de domicile
1. le Bailleur en son siège social
2. le Preneur dans les lieux loues

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction competente du lieu de l'immeuble.

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Generales qui sont completes ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

DESIGNATION

1. Adresse de l'immeuble ZAC des Communes
   Allee de Rhubarbe
   78260 ACHERES

2. Designation des biens loués : Local d'une superficie de 650 m² en R+1 destiné à un usage mixte (bureaux et activités), 120 m² de bureaux + 590 m² d'activites.

DESTINATION

Les locaux sont à usage d'activités bureaux.

DATES

1. Date de prise d'effet du bail : Le jour de signature du Bail

2. Date de mise à disposition des biens loues : le 15 Avril 2008

LOYER ANNUEL

1. Montant : [redacted] Mois, soit [redacted] T annuel. Loyer soumis à la TVA en vigueur et indexe annuellement à la date d'anniversaire selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Indice de reference au premier trimestre 2008 : 1443.

2. Date de paiement du premier terme pour la periode du 15Avril 2008 au 30 Juin 2008 : 13250,00 euros HT soit 15847,00 euros TTC

OC

CHARGES

Les charges sont privatives. Toutefois les frais lies a l'entretien des espaces verts seront refactures à l'ensemble des locataires.

DEPOT DE GARANTIE

1 Montant [redacted] correspondant à 3 mois de loyer HT HC. Payable [illegible] signature du Bail.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Neant

Fait à Acheres, le 10 Mars 2008.
En 3 exemplaires.

SCI [illegible]
Allée de la Rhubarbe
ZAC des Communes
78260 ACHERES
Tél. : 01 [illegible] - Fax. 01 [illegible]

LE BAILLEUR OU
SON MANDATAIRE

lu et approuvé

(Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé »)

LE PRENEUR

cellule n° 1 [illegible]

BAIL COMMERCIAL

(soumis aux articles : L145-1 et suivants du code de commerce).

Entre les soussignés :

SCI DU CHENAL, enregistrée au RCS de Versailles sous le numéro D 378 234 744, ayant son siège social sis allée de la Rhubarbe à Achères, représentée par Monsieur Akli Abbaci, dûment habilité aux fins des présentes ainsi qu'il le déclare.

Ci-après dénommé(e) le Bailleur
D'une part,

Et

La société ESSAIS MOTEURS à COMBUSTIONS (EMC), société au capital de 550800 euros, dont le siège est à Achères (78260), 4 allée de la Rhubarbe, Zac des communes, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le numéro
B 390 707 602, représentée par son gérant Monsieur Olivier CRASTRE.

Ci-après dénommé(e) le Preneur
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT

SOMMAIRE

Ledit bail se décompose comme suit :

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

Chapitre 1 Description

Article 1 Objet
Article 2 Désignation des biens loués
Article 3 Etat des lieux
Article 4 Destination des biens loués
Article 5 Durée

Chapitre 2 Charges et Conditions

Article 6 Conditions générales de jouissance
Article 7 Travaux, installations, aménagements
Article 8 Garnissement
Article 9 Entretien
Article 10 Visite et surveillance des locaux
Article 11 Contributions, impôts et taxes
Article 12 Assurances et recours
Article 13 Cession de bail
Article 14 Sous-location, domiciliation
Article 15 Restitution des lieux

Chapitre 3 Obligations financières

Article 16 Loyer
Article 17 Clause d'indexation
Article 18 Dépôt de garantie
Article 19 Charges
Article 20 Taxes et droit
Article 21 Intérêts de retard

Chapitre 4 Autres obligations

Article 22 Législation
Article 23 Validité de clause contraire
Article 24 Obligations d'informations du bailleur au preneur
Article 25 Obligations du preneur concernant la protection de l'environnement
Article 26 Clause résolutoire
Article 27 Tolérances
Article 28 Frais et enregistrement
Article 29 Election de domicile et juridiction

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 - DESCRIPTION

Article 1 - Objet

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur sus nommé qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

Article 2 - Désignation des biens loués

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant données à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence en plus ou en moins quelle qu'elle soit, fera le profit ou la perte du Preneur.

Indivisibilité des biens loués

Les parties déclarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

Article 3 - Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 4 - Destination des biens loués

Le Preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Article 5 - Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions Particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-9 du Code de Commerce.

CHAPITRE 2 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter .

Article 6 - Conditions générales de jouissance

Le Preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Le Preneur accepte les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation, de mise en conformité et d'aménagement restant à sa charge.

Le Preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail et il devra prendre en charge l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires aux dits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues aux articles 605 et 606 du Code Civil.

Au cas ou l'administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger dès la prise d'effet du bail ou à un moment quelconque, des modifications et/ou une mise en conformite des locaux loués pour l'exercice de l'activité du Preneur ou pour l'utilisation des locaux loués, fondées sur la réglementation (et ce compris la réglementation environnementale régissant l'amiante, la légionnelle et le plomb), tous les frais et conséquences qui en résulteront seront intégralement supportés par le Preneur qui s'y oblige, sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil (à moins qu'elles ne concernent une installation classée pour la protection de l'environnement dont le Preneur est exploitant) ou s'ils sont d'une nature telle qu'une déclaration de travaux ou un permis de construire soient rendus obligatoires pour leur exécution.

Le preneur fera son affaire personnelle du respect des dispositions de la Loi relative à l'égalite des droits et des chances, la participation et la citoyennete des personnes handicapées du 11/02/2005 n° 2005-102 qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements existant et/ou recevant du public, les lieux de travail. Le Preneur supportera tous les frais et conséquences qui en résulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilite aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi) sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du Code Civil.

Le Preneur supportera également sous les mêmes réserves tous les frais et conséquences qui résulteront des arrêtés du 13/12/2004, du 15/06/2005 et 27/07/2005 concernant la mise en conformité des ascenseurs.
Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ou la jouissance paisible des autres occupants ou voisins de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur se conformera au règlement de copropriété ou règlement intérieur dont il déclare avoir eu connaissance. Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait. Le Preneur devra respecter les dispositions prévues en matière de protection de l'environnement qui sont notamment exposées ci-après dans l'article 25.

Le Preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Article 7 - Travaux, installations, aménagements

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, pendant toute la durée du bail, sans le consentement préalable écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agrée par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.
Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la realisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se reserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif même dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée.

Le Bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au Preneur.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans delai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Article 8 - Garnissement

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Article 9 - Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au Bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Article 10 - Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Article 11 – Contributions, impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, à usage commercial et à usage de stockage en région Ile de France, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Article 12 - Assurances et recours

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, bris de glaces et risques divers est effectuée par le Bailleur par une police souscrite par lui et réglée par lui.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de ladite prime d'assurance afférente aux locaux objet des presentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loues et supporter la surprime qui pourrait en découler.

De son côté, le Preneur assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériel et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du Bailleur en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.
Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le Preneur, et ses assureurs, qui s'engage à titre de réciprocité à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Article 13 - Cession de bail

Toute cession isolee du droit au bail en tant que tel lui étant strictement interdite, le Preneur ne pourra céder son bail qu'en même temps que son fonds de commerce.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur son intention de céder.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra etre établie par devant notaire ou avocat et notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois apres la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

Dans le cas où l'exploitation des lieux loués est soumise à la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, la cession du bail, devra respecter la procédure prévue à cet effet dans l'article Obligations du preneur exploitant une ICPE figurant dans les conditions particulières.

Article 14 - Sous location, domiciliation

Toute sous location totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et precaire, toute location-gerance, sont interdites.

Article 15 - Restitution des lieux

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les annees écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loues en bon état d'usage ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état et d' une éventuelle dépollution des lieux loués conformement aux

dispositions environnementales rappelées à l'article 25 et le cas échéant à l'article mentionné en conditions particulières concernant les ICPE.
Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le coût de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

CHAPITRE 3 - OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé aux Conditions Particulières que le Preneur s'oblige à payer entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par trimestre civil et d'avance les 1ers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois tel que prévu aux Conditions Particulières.

Article 17 - Clause d'indexation

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le reajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de revision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première annee, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice du coût de la construction sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se revèle ou devient inapplicable pour une raison

quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

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

Article 18 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, à la signature des présentes, une somme représentant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulières.

Il est convenu qu'en cas de révision ou de variation du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions de façon à ce qu'il soit toujours égal à la valeur de trois mois de loyer hors taxes.
Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêt, ni imputable sur la dernière échéance du loyer.

Il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 19 - Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, notamment celles relatives aux travaux d'entretien, de réparation, de mise en conformité qui sont visés aux articles 6 et 9 du présent bail, impôts, taxes, assurances afférents aux lieux loués, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, cette liste n'etant pas limitative, le Bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

Article 20 - Taxes et droits

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 260.2 du Code General des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

Article 21 - Intérêts de retard

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours après lettre recommandée avec avis de réception de mise en demeure restée sans effet, à paiement d'intérêts au taux de 1% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le Bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.

CHAPITRE 4 - AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 - Législation

Les parties conviennent que le présent bail sera régit par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulierement par les articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Article 23- Validité de clause contraire

Dans le cas où les dispositions d'une clause figurant dans le présent bail se révèleraient contraire aux dispositions supplétives du code civil en matière de louage mentionnees aux articles 1719, 1720, 1721, 1722, 1724, 1730, 1731 et 1732 les dispositions de cette clause seraient seules réputées valides.

Dans le cas où les dispositions d' une clause figurant dans les présentes conditions generales se revéleraient contraires aux dispositions de la clause correspondante figurant dans les conditions particulières, ces dernières seraient réputées seules valides.

Article 24 - Obligations d'informations du bailleur au preneur

1/ Informations en matière de risques

Conformément à la Loi n ° 2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la Prévention des Risques Technologiques et Naturels et à la réparation des dommages et aux décrets d'application n° 2005-134 du 15 février 2005 et n° 2005-1130 du 7 septembre 2005 relatifs aux Plans de Prevention des risques technologiques

1 Le Bailleur informe le Preneur que les biens loués sont situés dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (sismicité, inondation) et/ou Technologiques.
Cette information est délivrée au Preneur par le biais d'un Etat des Risques annexé au présent bail, ce que le preneur reconnaît expressément.

2 Le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble objet du présent bail, n'a fait l'objet d'aucune indemnisation, suite à une catastrophe naturelle ou technologique.

2/ Informations en matière de diagnostics techniques

Conformément à la loi n° 2004-1343 du 9 décembre 2004 et au decret n° 2006 - 1147 du 14 septembre 2006, le diagnostic de performance energétique des biens loués est annexé au présent bail, ce que le preneur reconnaît expressément.

Article 25 - Obligations du Preneur concernant la protection de l' Environnement

Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement. Il s'engage à prendre toutes dispositions pour que son activité se fasse sans atteinte sur l'environnement.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Notamment le Preneur fera le nécessaire, préalablement a son départ, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procedera à l'enlevement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les dechets, et supportera la charge des frais additionnels liés à ses operations sans plafond ni franchise, ni aucune limite dans le temps et sans indemnité.

Article 26 - Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de

situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.
Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 27 - Tolérances

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 28 - Frais et enregistrement

Néant.

Article 29 - Election de domicile et juridiction

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

1. le Bailleur en son siège social
2. le Preneur dans les lieux loués

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'immeuble.

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

DESIGNATION

1 Adresse de l'immeuble : ZAC des Communes
Allee de Rhubarbe
78260 ACHERES

2 Désignation des biens loués : Local d'une superficie de 440 m² en R+1 destiné à un usage mixte (bureaux et activités), 120 m² de bureaux + 380 m² d'activites.

DESTINATION

Les locaux sont à usage d'activités/bureaux.

DATES

1 Date de prise d'effet du bail : 02 Novembre 2008

2 Date de mise à disposition des biens loués : le 02 Novembre 2008.

LOYER ANNUEL

1 [redacted] annuel. Loyer soumis a la TVA en vigueur et indexé annuellement à la date d'anniversaire : selon l'évolution de l'indice INSEE du coût de la construction. Indice de référence au premier trimestre 2008 : 1443.

2 Date de paiement du premier terme pour la période du 01 novembre 2008 au 31 decembre 2008 [redacted]

CHARGES

Les charges sont privatives. Toutefois les frais liés à l'entretien des espaces verts seront refacturés à l'ensemble des locataires.

DEPOT DE GARANTIE

1 [redacted] (correspondant à 3 mois de loyer HT/HC). Payable [illegible] jour de signature du Bail.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Néant.

Fait à Achères, le 02 Novembre 2008.
En 3 exemplaires.

LE BAILLEUR OU
SON MANDATAIRE (1)

SCI du CHENAL
Allée de la Rhubarbe
ZAC des Communes
78260 ACHERES
Tél. : 01.39.22.20.07 - Fax : 01.39.22.20.08

LE PRENEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention « lu et approuvé ».

BAIL COMMERCIAL

(soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce)

Entre les soussignés :

SCI DU CHENAL, Société Civile Immobilière au capital de 6 097.96 €, dont le siège social est à ACHERES (78260) ZAC des Communes 4 allée de rhubarbe, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Versailles, sous le numéro D 378 234 744,
Représentée par son gérant, Monsieur Akli ABBACI,

Ci-après dénommé(e) le Bailleur
D'une part,

Et

La société ESSAIS MOTEURS A COMBUSTION (EMC), Société à responsabilité Limitée au capital de 55 080 €, dont le siège social est à POISSY (78300) Technoparc de Poissy, 22 rue Gustave Eiffel, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro B 390 707 602,
Représentée par son gérant Monsieur Jean-Marc MASSE,

Ci-après dénommé(e) le Preneur
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

AD

Paraphes

SOMMAIRE

Le présent contrat est régi par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.
Ledit bail se décompose comme suit :

TITRE 1	**CONDITIONS GENERALES**	p 3
Chapitre 1	**Description**	
Article 1	Objet	p 3
Article 2	Désignation des biens loués	p 3
Article 3	Etat des lieux	p 3
Article 4	Destination des biens loués	p 3
Article 5	Durée	p 4
Chapitre 2	**Charges et Conditions**	
Article 6	Conditions générales de jouissance	p 4
Article 7	Travaux, installations et aménagements	p 5
Article 8	Garnissement	p 6
Article 9	Entretien	p 6
Article 10	Visite et surveillance des locaux	p 6
Article 11	Contributions, impôts et taxes	p 7
Article 12	Assurances et recours	p 7
Article 13	Cession de bail	p 8
Article 14	Sous-location, domiciliation	p 8
Article 15	Restitution des lieux	p 8
Chapitre 3	**Obligations financières**	
Article 16	Loyer	p 9
Article 17	Clause d'indexation	p 9
Article 18	Dépôt de garantie	p 9
Article 19	Charges	p10
Article 20	Taxes et droits	10
Article 21	Intérêts de retard	10
Chapitre 4	**Autres obligations**	
Article 22	Clause résolutoire	10
Article 23	Tolérances	11
Article 24	Frais et enregistrement	11
Article 25	Election de domicile et juridiction	11
TITRE 2	**CONDITIONS PARTICULIERES**	p12

Paraphes

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 – DESCRIPTION

Article 1 – Objet

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur sus nommé qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

Article 2 – Désignation des biens loués

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant données à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence en plus ou en moins quelle qu'elle soit, fera le profit ou la perte du Preneur.

Indivisibilité des biens loués

Les parties déclarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

Article 3 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 4 – Destination des biens loués

Le Preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Article 5 – Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions Particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-9 du Code de Commerce.

CHAPITRE 2 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter .

Article 6 – Conditions générales de jouissance

Le Preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Par dérogation aux articles 1719, 1720 et 1721 du code civil, le Preneur accepte les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation, de mise en conformité et d'aménagement restant à sa charge.

Le Preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Le Preneur fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du bail et pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans lesdits locaux. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ou la jouissance paisible des autres occupants ou voisins de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

Le Preneur se conformera au règlement de copropriété ou règlement intérieur dont il déclare avoir eu connaissance. Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

AA

JM.M

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.
Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du Bailleur et dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait.

Le Preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Article 7 – Travaux, installations, aménagements

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agrée par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

BA

JM.M

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif même dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil défini comme suit :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. »

Le Bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au Preneur.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Article 8 - Garnissement

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Article 9 - Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au Bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état

AA

JM.M

consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Article 10 - Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Article 11 - Contributions, impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, à usage commercial et à usage de stockage en région Ile de France, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Article 12 – Assurances et recours

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, bris de glaces et risques divers est effectuée par le Bailleur par une police souscrite par lui et réglée par lui.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de ladite prime d'assurance afférente aux locaux objet des présentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

De son côté, le Preneur assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériel et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du Bailleur en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le Preneur, et ses assureurs, qui s'engage à titre de réciprocité à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Article 13 – Cession de bail

Toute cession isolée du droit au bail en tant que tel lui étant strictement interdite, le Preneur ne pourra céder son bail qu'en même temps que son fonds de commerce.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur son intention de céder.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

En tout état de cause, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée du bail.

Article 14 – Sous location, domiciliation

Toute sous location totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, toute location-gérance, sont soumises par écrit à l'autorisation express et préalable du bailleur.

Article 15 – Restitution des lieux

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le coût de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé aux Conditions Particulières que le Preneur s'oblige à payer entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par trimestre civil et d'avance les 1ers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois tel que prévu aux Conditions Particulières.

Article 17 – Clause d'indexation

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice du coût de la construction sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

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

Article 18 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, à la signature des présentes, une somme représentant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulières.

Il est convenu qu'en cas de révision ou de variation du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions de façon à ce qu'il soit toujours égal à la valeur de trois mois de loyer hors taxes.

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

Il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 19 – Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, impôts, taxes, assurances afférents aux lieux loués, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, le Bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

Article 20 – Taxes et droits

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 260.2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

Article 21 – Intérêts de retard

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours après lettre recommandée avec avis de réception de mise en demeure restée sans effet, à paiement d'intérêts correspondant à une fois et demie au taux d'intérêt légal en vigueur, par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le Bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 23 – Tolérances

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 24 – Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Article 25 – Election de domicile et juridiction

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

- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les lieux loués

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'immeuble.

Paraphes

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Générales qui sont complétées ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

DESIGNATION

- Adresse de l'immeuble : 4 allée Rhubarbe – ZAC des Communes
  78260 ACHERES

- Désignation des biens loués : Immeuble indépendant sur un terrain clos, composé de 480 m² d'activité et de 240 m² de bureaux en R+1.

DESTINATION

Les locaux sont à usage d'activité / bureaux.

DATES

- Date de prise d'effet du bail : 1er Avril 2005.
- Date de mise à disposition des biens loués : 1er Avril 2005.

LOYER ANNUEL

- Montant : [redacted] annuel.
- Date de paiement du premier terme pour la période du 01/04/05 au 30/06/05 : [redacted]
  Le paiement s'effectuera tous les 1er de chaque trimestre par chèque bancaire.

CHARGES

L'immeuble étant indépendant, pas de charges.

INDEXATION

- Indice de base : Indice de base : 1272 du 3ème trimestre 2004, paru le 12 janvier 2005 (indice INSEE du coût de la construction)

DEPOT DE GARANTIE

- [redacted] équivalent à 3 mois de loyer HT.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Néant

Fait à Achères, le 4 mars 2005
En 2 exemplaires

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

lu et approuvé

SCI du CHENAL
Allée de la [illegible]
ZAC des Communes
78260 ACHERES
Tél. : [illegible] Fax : 01.39.22.20.08

LE PRENEUR (1)

lu et approuvé

(1) Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé".

BAIL COMMERCIAL

(soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce)

Entre les soussignés :

SCI DU CHENAL, Société Civile Immobilière au capital de 6 097.96 €, dont le siège social est à ACHERES (78260) ZAC des Communes 4 allée de rhubarbe, immatriculée au Registre du Commerce et des Société de Versailles, sous le numéro D 378 234 744,
Représentée par son gérant, Monsieur Akli ABBACI,

Ci-après dénommé(e) le Bailleur
D'une part,

Et

La société ESSAIS MOTEURS A COMBUSTION (EMC), Société à responsabilité Limitée au capital de 55 080 €, dont le siège social est à POISSY (78300) Technoparc de Poissy, 22 rue Gustave Eiffel, immatriculée au registre du Commerce et des sociétés de Versailles sous le numéro B 390 707 602,
Représentée par son gérant Monsieur Jean-Marc MASSE,

Ci-après dénommé(e) le Preneur
D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

SOMMAIRE

Le présent contrat est régi par les dispositions légales et réglementaires applicables en matière de bail commercial et particulièrement par les articles L145-1 et suivants du Code de Commerce.
Ledit bail se décompose comme suit :

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES p 3

Chapitre 1 Description

Article 1 Objet p 3
Article 2 Désignation des biens loués p 3
Article 3 Etat des lieux p 3
Article 4 Destination des biens loués p 3
Article 5 Durée p 4

Chapitre 2 Charges et Conditions

Article 6 Conditions générales de jouissance p 4
Article 7 Travaux, installations et aménagements p 5
Article 8 Garnissement p 6
Article 9 Entretien p 6
Article 10 Visite et surveillance des locaux p 6
Article 11 Contributions, impôts et taxes p 7
Article 12 Assurances et recours p 7
Article 13 Cession de bail p 8
Article 14 Sous-location, domiciliation p 8
Article 15 Restitution des lieux p 8

Chapitre 3 Obligations financières

Article 16 Loyer p 9
Article 17 Clause d'indexation p 9
Article 18 Dépôt de garantie p 9
Article 19 Charges p10
Article 20 Taxes et droits 10
Article 21 Intérêts de retard 10

Chapitre 4 Autres obligations

Article 22 Clause résolutoire 10
Article 23 Tolérances 11
Article 24 Frais et enregistrement 11
Article 25 Election de domicile et juridiction 11

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES p12

TITRE 1 CONDITIONS GENERALES

CHAPITRE 1 – DESCRIPTION

Article 1 – Objet

Le Bailleur donne à bail commercial au Preneur sus nommé qui accepte, les biens dont il est propriétaire, ci-après désignés aux Conditions Particulières.

Article 2 – Désignation des biens loués

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation que celle faite ci-après aux Conditions Particulières et les accepter, tels qu'ils existent, s'étendent et se comportent avec toutes les dépendances.

Les surfaces mentionnées aux Conditions Particulières étant données à caractère indicatif, le Preneur ne pourra demander aucune réduction de loyer pour cause de déficit dans les surfaces indiquées dont la différence en plus ou en moins quelle qu'elle soit, fera le profit ou la perte du Preneur.

Indivisibilité des biens loués

Les parties déclarent expressément que les biens loués, objet du présent bail, forment dans leur commune intention un tout unique et indivisible.

Article 3 – Etat des lieux

Un état des lieux sera établi contradictoirement à l'entrée dans les lieux du Preneur et aux frais de ce dernier, à la diligence de l'une ou l'autre des parties.

Si pour une raison quelconque cet état des lieux n'était pas dressé et notamment si le Preneur faisait défaut, les biens loués, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 4 – Destination des biens loués

Le Preneur utilisera les lieux dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé aux Conditions Particulières.

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

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient le cas échéant nécessaires à l'exercice de son activité dans les locaux loués, notamment agréments et autres.

Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Article 5 – Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à la date d'effet précisée ci-après aux Conditions Particulières.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur au plus tard six mois avant la date d'échéance par acte extrajudiciaire conformément à l'article L145-9 du Code de Commerce.

CHAPITRE 2 – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et à celles ci-après, que les parties s'obligent à exécuter .

Article 6 – Conditions générales de jouissance

Le Preneur reconnaît que les lieux loués, objet des présentes, sont conformes à la destination prévue au bail.

Par dérogation aux articles 1719, 1720 et 1721 du code civil, le Preneur accepte les lieux loués dans leur état actuel, tous les travaux d'installation, de mise en conformité et d'aménagement restant à sa charge.

Le Preneur s'engage à user de la chose louée en bon père de famille paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réparation à son entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail et il devra assurer l'ensemble des réparations qui seraient nécessaires audits locaux pendant le cours du bail, à l'exclusion des grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du code civil défini comme suit :

« Les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien. »

Le Preneur fera son affaire personnelle, dès la prise d'effet du bail et pendant toute la durée du bail, du maintien en conformité des locaux loués au regard de toutes les réglementations administratives et de police applicables à l'activité qui sera exercée dans lesdits locaux. Il fera en sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur prendra toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de ses activités ne puisse nuire en quoi que ce soit à l'entretien, à la tranquillité, au bon aspect et à la bonne tenue de l'immeuble.

Le Preneur veillera à ce que la tranquillité de l'immeuble ou la jouissance paisible des autres occupants ou voisins de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons, des visiteurs ou des allées et venues du personnel employé.

Le Preneur se conformera au règlement de copropriété ou règlement intérieur dont il déclare avoir eu connaissance. Il prendra toutes précautions et assumera toute responsabilité à ce sujet.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur.
Le Preneur s'interdit en particulier d'introduire dans les lieux loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble, sous quelque forme que ce soit, sauf accord du Bailleur et dans le cas où l'activité du Preneur le nécessiterait.

Le Preneur veillera tout spécialement à ne pas imposer aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il est expressément convenu que l'habitation dans les lieux loués est rigoureusement interdite, de jour comme de nuit.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou quelconque indemnisation en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment l'eau, le gaz, l'électricité.

Le Preneur ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester libres d'accès.

Article 7 – Travaux, installations, aménagements

Le Preneur s'engage à ne faire aucune modification, aucun changement de distribution, aucune démolition quelconque, aucune installation de machinerie, aucune construction de quelque nature que ce soit, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur.

En cas d'inobservation de ces dispositions, le Bailleur se réserve le droit d'exiger le rétablissement immédiat des lieux loués dans leur état d'origine aux frais du Preneur, sans préjudice de la réparation des dommages éventuellement provoqués à cette occasion.

Afin d'obtenir l'autorisation d'exécuter les travaux, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques ou tout autre document que le Bailleur jugera nécessaire.

Les travaux, s'ils sont autorisés par le Bailleur, devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'Etudes Techniques agrée par le Bailleur si bon semble au Bailleur et dont les honoraires resteront à la charge du Preneur.

Le Preneur s'engage à supporter toutes les conséquences de ces travaux.

Il est convenu que l'autorisation du Bailleur et le contrôle de bonne fin des travaux par son représentant ne sauraient en aucune façon engager sa responsabilité, ni atténuer celle du Preneur tant entre les parties qu'à l'égard des tiers.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers lors de la réalisation de ces travaux et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux.

Tous aménagements, embellissements et améliorations que le Preneur pourra faire dans les lieux loués deviendront à la fin du présent bail la propriété du Bailleur sans indemnité à sa charge.

En fin de jouissance, le Bailleur se réserve le droit d'exiger que les lieux soient remis, aux frais du Preneur, dans l'état primitif même dans le cas où les travaux avaient été expressément autorisés par le Bailleur.

Le Preneur devra subir, sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer ou à une quelconque indemnité, tous travaux que le Bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient la nature et la durée, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil défini comme suit :

« Si, durant le bail, la chose louée a besoin de réparations urgentes et qui ne puissent être différées jusqu'à sa fin, le locataire doit les souffrir, quelque incommodité qu'elles lui causent, et quoiqu'il soit privé, pendant qu'elles le font, d'une partie de la chose louée.

Mais, si ces réparations durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proposition du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé. »

Le Bailleur, pour les travaux dont il aura la maîtrise, veillera à ce qu'ils soient faits avec diligence et de façon à limiter dans la mesure du possible la gêne qu'ils pourraient occasionner au Preneur.

Le Preneur devra déposer, à ses frais et sans délai, tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque etc, dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux d'immeuble.

Article 8 - Garnissement

Les lieux devront être garnis en tout temps et jusqu'à la date d'expiration ou de résiliation du bail, de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

Article 9 - Entretien

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, tous travaux et réparations d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra entretenir à ses frais tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilation, installations électriques et téléphoniques, cette liste n'étant pas exhaustive, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état.

A cette fin, il souscrira tous contrats d'entretien et s'engage à en fournir copies au Bailleur dans les trois mois de la signature du présent bail et par la suite chaque année.

Le Preneur ne devra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux.

A défaut d'exécution des travaux énumérés ci-dessus à la charge du Preneur et de tous travaux qui paraîtraient nécessaires au Bailleur, ce dernier pourra se substituer au Preneur, après injonction demeurée quinze jours sans effet, et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur sans préjudice de tous frais de remise en état

consécutif à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Article 10 - Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le Preneur laissera le Bailleur ou ses mandataires visiter les locaux loués pour s'assurer de leur état et devra fournir à la première demande du Bailleur toutes justifications, qui pourraient lui être demandées, de la bonne exécution du bail.

Le Preneur laissera également pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux jugés utiles par le Bailleur.

Le Preneur laissera visiter lesdits locaux par le Bailleur, ses mandataires ou d'éventuels locataires ou candidats acquéreurs en cas de résiliation du bail ou en fin de bail pendant la période de préavis et acceptera l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur.

Ces visites auront lieu aux jours et heures ouvrés.

Article 11 - Contributions, impôts et taxes

Le Preneur s'engage à acquitter ses contributions personnelles notamment les taxes professionnelles et toutes autres taxes propres à son activité, présentes et à venir.

Il s'engage à en justifier au Bailleur à tout moment et notamment lors de sa sortie des lieux en fin de bail.

Le Preneur s'engage à régler directement ou à rembourser au Bailleur tous impôts, taxes et redevances afférents aux biens loués notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, la taxe sur les locaux à usage de bureaux, à usage commercial et à usage de stockage en région Ile de France, ainsi que toutes nouvelles taxes afférentes aux biens loués pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être.

Article 12 – Assurances et recours

L'assurance de l'immeuble contre l'incendie, dégât des eaux, responsabilité civile, bris de glaces et risques divers est effectuée par le Bailleur par une police souscrite par lui et réglée par lui.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur la quote-part de ladite prime d'assurance afférente aux locaux objet des présentes.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués et supporter la surprime qui pourrait en découler.

De son côté, le Preneur assurera personnellement contre l'incendie, dégât des eaux, bris de glace, accidents et risques divers auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués, ses meubles, matériel et marchandises.

Il devra également couvrir le risque Responsabilité Civile du fait de son exploitation, le recours des voisins et des tiers.

Il acquittera régulièrement les primes ou cotisations et justifiera du tout à première demande du Bailleur en fournissant une attestation de sa compagnie d'assurances mentionnant la souscription et le paiement de la prime.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours envers le Preneur, et ses assureurs, qui s'engage à titre de réciprocité à renoncer et à faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra en outre prendre toutes dispositions pour que la sécurité incendie soit conforme aux conditions prévues par les règlements en vigueur et aux règles appliquées par les compagnies d'assurances françaises.

Article 13 – Cession de bail

Toute cession isolée du droit au bail en tant que tel lui étant strictement interdite, le Preneur ne pourra céder son bail qu'en même temps que son fonds de commerce.

Le cédant signifiera par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au Bailleur son intention de céder.

Le Bailleur devra être appelé à intervenir à l'acte de cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil. Ladite cession devra être établie par devant notaire ou avocat et notifiée au Bailleur par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la date de signature.

Un original de l'acte sera remis au Bailleur sans frais pour lui.

En tout état de cause, le Preneur restera garant et solidaire de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée du bail.

Article 14 – Sous location, domiciliation

Toute sous location totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux, domiciliation au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, toute location-gérance, sont interdites.

Article 15 – Restitution des lieux

Préalablement à tout enlèvement, même partiel, des mobiliers, matériels et marchandises, le Preneur devra avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les lieux loués en bon état d'usage ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, à la diligence de l'une ou l'autre des parties, à un état des lieux de sortie au plus tard le dernier jour du bail après complet déménagement et avant remise des clefs.

A défaut d'établissement de ce document de façon contradictoire, un huissier sera mandaté à cet effet par la partie la plus diligente à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à rembourser au Bailleur le coût de l'intervention de l'auxiliaire de justice.

CHAPITRE 3 – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le loyer annuel hors taxes et hors charges stipulé aux Conditions Particulières que le Preneur s'oblige à payer entre les mains du Bailleur ou de son mandataire par trimestre civil et d'avance les 1ers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année et pour la première fois tel que prévu aux Conditions Particulières.

Article 17 – Clause d'indexation

Il est convenu que le loyer annuel de base variera proportionnellement à l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

Le réajustement du loyer se fera automatiquement à la date anniversaire de la date d'effet du bail, suivant la variation entre l'indice de base et l'indice de révision correspondant au trimestre de l'année suivante.

Pour la première année, l'indice de base précisé aux Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Cette variation sera toujours égale à quatre trimestres d'indices, l'indice de révision devenant lui-même l'indice de base pour la révision suivante.

L'indexation jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Si l'indice du coût de la construction sur lequel le loyer est indexé cesse d'être publié sans qu'aucun nouvel indice ne lui soit légalement ou réglementairement substitué avec un coefficient de raccordement ou si ledit indice se révèle ou devient inapplicable pour une raison quelconque, il sera substitué à cet indice d'un commun accord par les parties l'indice le plus voisin parmi ceux existants alors et applicables.

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

Article 18 – Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît, à la signature des présentes, une somme représentant trois mois de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie, somme figurant aux Conditions Particulières.

Il est convenu qu'en cas de révision ou de variation du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré dans les mêmes proportions de façon à ce qu'il soit toujours égal à la valeur de trois mois de loyer hors taxes.

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

Il sera remboursé au Preneur en fin de bail, après déménagement et remise des clefs, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes sommes dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur ou dont celui-ci serait rendu responsable par le fait du Preneur, à quelque titre que ce soit.

Article 19 – Charges

Le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges et prestations de toute nature, impôts, taxes, assurances afférents aux lieux loués, honoraires de gestion, charges syndicales, présents et futurs, le Bailleur entendant recevoir un loyer net de tous frais et charges.

Les modalités de remboursement des charges seront fixées aux Conditions Particulières.

Article 20 – Taxes et droits

Il est précisé que le Bailleur opte pour l'assujettissement de ses loyers et prestations à la Taxe sur la Valeur Ajoutée conformément à l'article 260.2 du Code Général des Impôts.

Le loyer se trouvera automatiquement assujetti à la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux en vigueur lors de son échéance.

Article 21 – Intérêts de retard

Tout retard de paiement de loyer ou de toute somme exigible au titre du bail donnera lieu de plein droit, quinze jours après lettre recommandée avec avis de réception de mise en demeure restée sans effet, à paiement d'intérêts au taux de 1% par mois commencé jusqu'à parfait paiement, le Bailleur conservant, cependant, toutes facultés de poursuivre immédiatement par toutes voies de droit, même extraordinaires, le paiement des sommes dues.

CHAPITRE 4 – AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 – Clause résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer à son échéance, de toute somme due en vertu du présent bail, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée sans effet contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, la bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, statuant en référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

Tous les frais de commandement, de procédure et de contentieux, engagés par le Bailleur à l'encontre du Preneur, seront à la charge du Preneur et facturés de plein droit lors du terme suivant.

Cette clause constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 23 – Tolérances

Toute tolérance relative aux respects des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

Article 24 – Frais et enregistrement

Les droits d'enregistrement, frais et honoraires des présentes et de leurs avenants seront supportés par le Preneur, qui s'y oblige.

Article 25 – Election de domicile et juridiction

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

- le Bailleur en son siège social
- le Preneur dans les lieux loués

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent acte seront soumises à la juridiction compétente du lieu de l'immeuble.

TITRE 2 CONDITIONS PARTICULIERES

Dans cette seconde partie, seuls sont repris les articles des Conditions Générales qui sont complétés ou modifiés en vue de leur application au présent contrat.

DESIGNATION

- Adresse de l'immeuble : 4 allée Rhubarbe – ZAC des Communes
  78260 ACHERES

- Désignation des biens loués : Immeuble indépendant sur un terrain clos, composé de 480 m² d'activité et de 240 m² de bureaux en R+1.

DESTINATION

Les locaux sont à usage d'activité / bureaux.

DATES

- Date de prise d'effet du bail : 1er Avril 2005.
- Date de mise à disposition des biens loués : 1er Avril 2005.

LOYER ANNUEL

- [redacted]
- Date de paiement du premier terme pour la période du 01/04/05 au 30/06/05 : [redacted]
  Le paiement s'effectuera tous les 1er de chaque trimestre par chèque bancaire.

CHARGES

L'immeuble étant indépendant, pas de charges**.**

INDEXATION

- Indice de base : Indice de base : 1272 du 3ème trimestre 2004, paru le 12 janvier 2005 (indice INSEE du coût de la construction)

DEPOT DE GARANTIE

- [redacted]

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Néant

Fait à Achères, le 4 mars 2005
En 2 exemplaires

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE (1)

LE PRENEUR (1)

(1) Faire précéder la signature de la mention "lu et approuvé".

PERMIS DE CONSTRUIRE

COMMUNE

ACHERES

PERMIS DE CONSTRUIRE

DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le **24/09/2002**	*Complétée le* **09/12/2002**	N° **PC7800502Y1031**
Par:	**SCI LE CHENAL**	Surfaces hors-oeuvre autorisées
Demeurant à :	**24, rue Bouchet** **21000 DIJON**	brute : m² nette : 645 m²
Représenté par :	**MONSIEUR ABACI**	Destinations :
Pour :	**CONSTRUCTION A USAGE INDUSTRIEL**	Locaux
Sur un terrain sis :	**Allée de la Rhubarbe** **ACHERES**	

COURRIER ARRIVÉ LE
27 DEC. 2002
MAIRIE D'ACHERES YVELINES

Le Maire :

Vu la demande de permis de construire susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants

VU le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 04/02/02 soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme dans lequel est intégré le Plan d'Aménagement de Zone approuvé en date du 20/03/90 de la Zone d'Aménagement Concertée

VU l'arrêté préfectoral n° 90.373 du 1er août 1990 relatif aux zones inondables en vallée de Seine valant plan de prévention des risques naturels prévisibles en application du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995.

VU l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 09/12/02

VU l'avis favorable du Service de la Navigation de la Seine en date du 05/12/02

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée portant création de 645 m² de Surface Hors Oeuvre Nette.

Article 2 : Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

ASSAINISSEMENT

Les eaux usées et pluviales seront obligatoirement évacuées à l'égout public dès la construction. Le pétitionnaire sera tenu de se conformer aux dispositions prévues par l'ordonnance 58-1004 du 23 octobre 1958 (Journal Officiel du 26 octobre 1958) relative au raccordement des immeubles aux réseaux d'égout.

En application de l'article L 332-6 du Code de l'urbanisme, le pétitionnaire sera astreint au versement de la participation de raccordement à l'égoût prévue par l'article L 1331-7 du Code de la Santé Publique, d'un montant de 412 € au profit de la Commune

ZONE INONDABLE

Le projet est situé à l'intérieur de la zone d'expansion des crues du fleuve.En conséquence les prescriptions annexées au présent arrêté devront être respectées :

SECURITE INCENDIE

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions annexées au présent arrêté émises par la Direction Départementale des Services Incendie et Secours.

PLANTATIONS

Les aménagements des espaces libres et les plantations d'arbres de haute tige prévus au dossier, devront être effectués en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant la demande de certificat de conformité

Article 3 : La realisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

* La Taxe départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)

* La Taxe Départementale pour les Espaces Naturels et Sensibles (TDENS).

Le projet étant situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) approuvée par Arrêté susvisé, le pétitionnaire sera exclu du paiement de :

* La Taxe Locale d'Equipement (TLE)

* La taxe complémentaire pour la Région Ile-de-France

Article 4 : Toutes autorités administratives, les agents de la Force Publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifiée au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Fait à Achères le 10.12.2002

Le Maire

MAIRIE D'ACHERES (YVELINES)

A. OUTREMAN

SOUS-PRÉFECTURE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
17. DEC. 2002
ATTESTATION D'ARRIVÉE
Service de l'Urbanisme

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-5 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SUBDIVISION DE POISSY
- 9 DEC. 2002
ARRIVEE

service
Navigation
de la Seine

arrondissement
des boucles
de la Seine

Bougival, le 5 DEC 2002

Le chef de l'arrondissement
à
Monsieur le Directeur Départemental de l'Equipement des Yvelines
DDE - subdivsion de POISSY
23 rue du 8 mai 1945
78303 POISSY CEDEX

objet : Commune de Achères
Demande présentée par SCI le chenal
N° du dossier PC00502Y1031
N/REF : ABS N° 200522
affaire suivie par : Patrice CHAMPION
tél.: 01.30.92.56.00
mél.: ABS.SN-Seine.Limay @ équipement.gouv.fr

I - RENSEIGNEMENTS SUR LE TERRAIN

- Adresse : Allée de la rubarbe
- Référence cadastrale : C1802
- Surface du terrain : 1400 m²
- Surface hors oeuvre brute (S.H.O.B.) rez de chaussée (surface au sol) 600 m²
- Point kilométrique de la rivière : 73.600
- Terrain situé en agglomération

II - REGLEMENTATION APPLICABLE

Loi n° 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (article 16 notamment);

Décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995 relatif aux plans de prévention des risques prévisibles.

Décret du 8 février 1991 portant approbation du plan des surfaces submersibles de la vallée de Seine et valant P.P.R.I.

Périmètre de risques, pris en application de l'article R.111.3 du code de l'urbanisme, approuvé le 1er août 1990 et valant P.P.R.I.

III - SITUATION DU TERRAIN CONCERNANT LE RISQUE D'INONDATIC

Terrain situé dans un secteur concerné par le risque d'inondation par débordement

23, ile de la Loge
78380 BOUGIVAL
téléphone :
01.39.18.23.45
télécopie :
01.39.69.67.71
mél. : ABS.SN-Seine
@equipement.gouv.fr

- Altitude des P.H.E.C. de la crue de 1910 (périodicité 100 ans): 24.56 F. Normal
- cote C : 24.56 m + 0.20 m = 24.76 m NGF Normal

IV - AVIS DU SERVICE DE LA NAVIGATION DE LA SEINE SUR LA PRESERVATION DE LA FONCTION DU SECTEUR CONSIDERE COMME ZONE D'EXPANSION OU D'ECOULEMENT DES CRUES

Rappel de la situation vis-à-vis des crues :

- Le projet est situé en zone d'expansion des crues dite zone B

J'ai pu juger du projet sans nécessité d'étude hydraulique, l'impact du projet n'est pas de nature à perturber l'écoulement de l'eau en temps de crues et n'est pas de nature à réduire le champ d'expansion des crues.

Par conséquent, je ne m'oppose pas à cette demande de permis de construire, **sous réserve de l'observation par le pétitionnaire des prescriptions suivantes :**

. les remblais sont proscrits. **Les éventuelles réductions** des volumes disponibles pour l'expansion des crues doivent être **intégralement** compensées.

. les plantations doivent être espacées et constituées d'arbres de hautes tiges, à l'exclusion d'arbustes à branches basses

A cet effet, il est rappelé que les propriétaires des terrains riverains des voies et cours d'eau sont tenus d'assurer l'entretien des plantations sur leurs terrains afin d'éviter que les bois de coupes et les arbres morts soient emportés par la crue en risquant de porter atteinte au libre écoulement des eaux et de provoquer des accidents en aval.

*

* *

AVIS DU S.N.S.

Du point de vue hydraulique, je ne m'oppose pas au projet.

N.B. : Vous voudrez bien m'informer de votre décision en m'adressant une copie de l'arrêté de permis de construire.

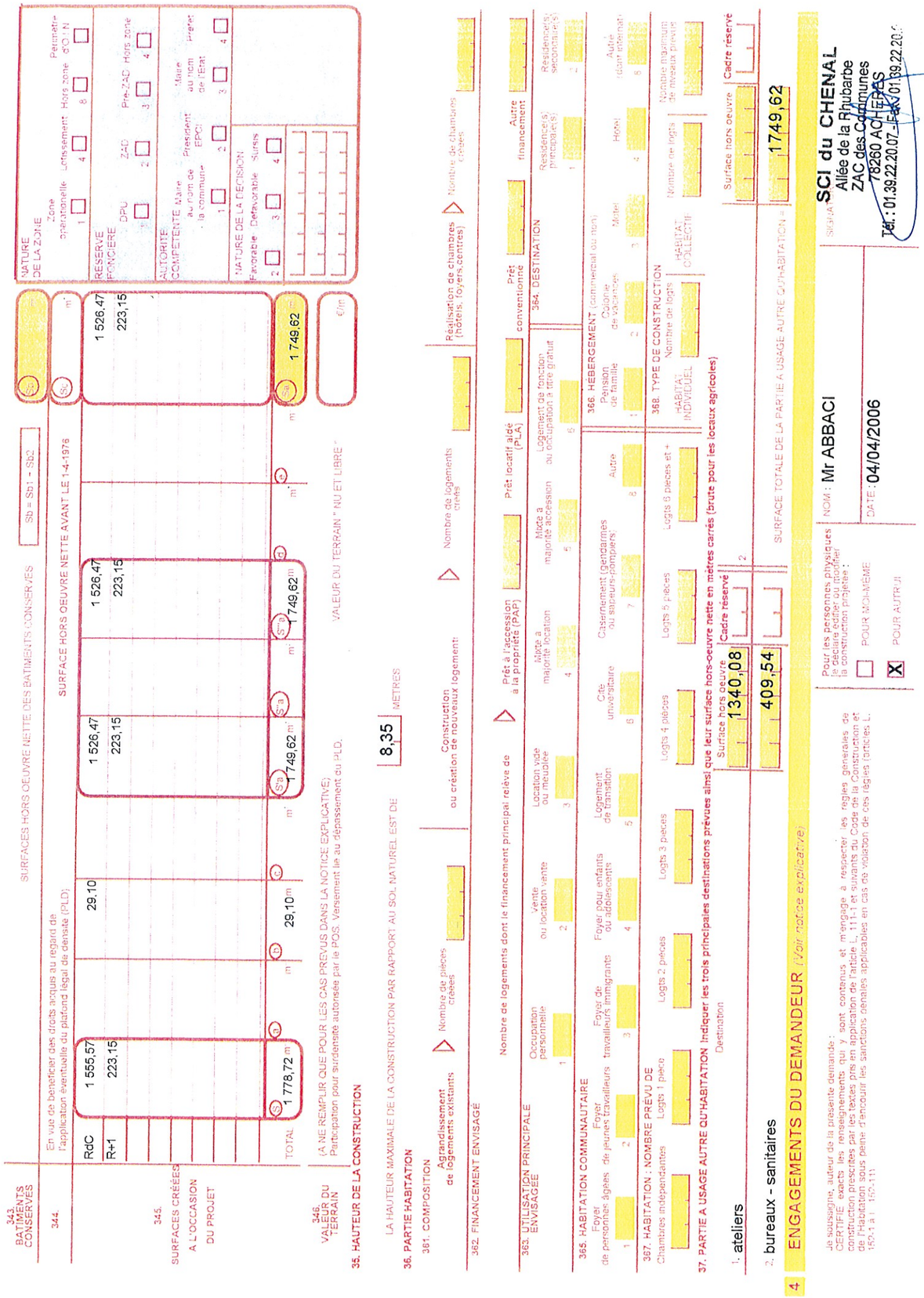
Pour le chef du Service
L'Ingénieur chargée de l'Arrondissement
des Boucles de la Seine

Pascale RIBON

Vu pour être annexé à mon arrêté
en date du 10.12.02
Le Maire,

MAIRIE D'ACHERES (YVELINES)

A. OUTREMAN



S.C.I DU CHENAL

206A769

CONSTRUCTION D'UN BATIMENT INDUSTRIEL LOCATIF

S.H.O.N. / REPARTITION DES PLACES DE STATIONNEMENT

	BUREAUX		ATELIERS		TOTAL
	SHON	*PLACES*	SHON	*PLACES*	SHON
	M2	*40%*	M2	*20%*	M2
RDC	186,39	*2,98*	1340,08	*10,72*	1526,47
ETAGE	223,15	*3,57*			223,15
TOTAL	409,54	*6,55*	1340,08	*10,72*	1749,62

TOTAL PLACES DE SATIONNEMENT/SHON :	*17,27*
TOTAL PLACES OPÉRATION	*23*

Superficie moyenne d'un place de stationnement = 25 m2

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du :

24 JAN. 2007

SOUS PREFECTURE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
30 JAN. 2007
ATTESTATION ARRIVÉE

Le Maire
Pour le Maire, l'Adjoint,

MAIRIE D'ACHERES (YVELINES)
Le Maire Adjoint
Chargé de l'urbanisme et de l'environnement
Archival
79, rue du brûloir
95000 CERGY
Tel : 01 30 30 30 36
Fax : 01 30 30 24 40
Julien CHANTIER

03

ZONE d'ACTIVITÉ DES COMMUNES (à) ACHÈRES -78260

MISSION DE CONTRÔLE DE LA QUALITÉ ARCHITECTURALE ET DU RESPECT DU RÉGLEMENT DE LA ZAC
AMÉNAGEUR - SARRY 78 -

Après examen du dossier de permis de construire de:

Vu pour être annexé à mon arrêté en date du :

24 JAN. 2007

Le Maire Adjoint
Chargé de l'urbanisme
de l'environnement

Le Maire
Pour le Maire, l'Adjoint,

Julien CHANTEAU

Société: **SCI du CHENAL**
4, Allée de la Rhubarbe
ZAC des COMMUNES - 78260 ACHÈRES

Lot n°: **C1826 – C1828**
Allée de la Rhubarbe
ZAC des COMMUNES - 78260 ACHÈRES

concernant un projet de construction d'un bâtiment en partie locatif à usage industriel

L'architecte de la Z.A.C., Frédéric COULAMY, constate:

La conformité du projet dans sa globalité: **oui**

en regard de:

- la qualité architecturale
- l'insertion dans le site
- du respect du règlement de la ZAC*
- du respect de la loi sur l'eau et des prescriptions du PPRI en vigueur- cote dalle finie de 24.71, et compensations déblais /remblais -

*Nota : le règlement en vigueur aujourd'hui reste celui de la ZAC des communes de 1992.

Observations et réserves émises: **toutes réserves émises sont levées**

- Les clôtures sont abandonnées le long de l'allée de la Rhubarbe, par dérogation on peut admettre l'alignement des portails sur la limite foncière en regard de l'espace public du fait de la situation particulière en bordure de « raquette ».
- Le retrait de 1m du fond voisin pour l'édicule – containers et bornes EDF/GDF- non respecté, fait l'objet d'un accord d'équipement commun avec le propriétaire riverain.

visé
pour accord le, 04/ 04 / 2006

l'Architecte de la Z.A.C.
F. COULAMY

F. COULAMY, Architecte
1 Rue du Fourcon
75006 PARIS
325.14.04
N° d'Ordre 11.738

Achères

OCTROI DE
PERMIS DE CONSTRUIRE
DELIVRE PAR LE Maire au nom de la commune

CADRE 1 : DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE		**CADRE 2 :** PERMIS DE CONSTRUIRE
Déposée le : 05/04/2006	**Complétée le** : 17/07/2006 – 12/10/2006 et le 21/12/2006	**Dossier suivi par : A. M'BOE** **Référence dossier : PC 078 005 06 G 1010**
Par : **Demeurant à** : **Représenté par** : **Pour :** **Sur un terrain sis :** **Cadastre :**	SCI DU CHENAL (PLASTI LIGHT) Allée de la Rhubarbe– 78260 ACHERES Monsieur ABBACI Construction d'un Bâtiment Industriel Locatif Allée de la Rhubarbe – ACHERES C 1826/1828	**Surface du terrain :** 3151 m² **Surface hors œuvre brute autorisée :** 1 778,72 m² **Surface hors œuvre nette autorisée :** 1 749,62 m² **Destination :** Bâtiment industriel locatif

LE Maire,

Vu la demande de permis de construire susvisée (cadre 1),

Vu le Code de l'Urbanisme notamment ses articles L 421-1 et suivants, R 421-1 et suivants,

Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 04.02.2002 soumis au régime juridique des Plans Locaux d'Urbanisme dans lequel est intégré le Plan d'Aménagement de Zone approuvé en date du 20/03/1990 de la Zone d'Aménagement Concertée

Vu la carte des aléas hydrauliques,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du 24 avril 2006,

Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la Direction Départementale de l'Equipement du 28 avril 2006,

Vu l'avis du service de la Navigation de la Seine du 04 mai 2006 complétée par l'avis favorable de la Direction du Développement Durable (Préfecture des Yvelines) du 16 janvier 2007,

Vu le compromis de vente du 20 janvier 2006,

ARRETE

Article 1 : Le permis de construire est accordé pour le projet décrit dans la demande susvisée portant création de **1 749,62 m2** de Surface Hors Œuvre Nette.

Article 2 : Ledit permis est assorti des prescriptions énoncées ci-après :

- **ASSAINISSEMENT**

L'assainissement sera conforme au règlement communal selon la délibération du Conseil Municipal du 28 novembre 2001.

En application de l'article L 332-6 du Code de l'Urbanisme, le pétitionnaire sera astreint au versement de la participation de raccordement à l'égout prévue par l'article L 1331-7 du Code de la santé Publique, d'un montant de 458 euros (délibération du 30 mars 2006).

- **RESEAUX DIVERS**

Avant tout commencement d'exécution des travaux, le pétitionnaire devra se mettre en rapport avec les services techniques et administratifs intéressés par la réalisation du projet, afin d'arrêter les modalités de raccordement sur les réseaux divers. Il devra se conformer aux directives reçues.

- **ZONE INONDABLE**

Le projet est situé à l'intérieur de la zone d'expansion des crues du fleuve. En conséquence les prescriptions annexées au présent arrêté devront être respectées.

- **SECURITE INCENDIE**

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions annexées au présent arrêté émises par la Direction Départementale des Services Incendie et Secours.

- **PLANTATIONS**

Les aménagements des espaces libres et les plantations d'arbres de haute tige prévus au dosier, devront être effectués en tenant compte des époques favorables aux plantations et obligatoirement avant la demande de certificat de conformité.

- **DECHETS URBAIN**

Le pétitionnaire est tenu de respecter l'ensemble des prescriptions indiquées dans le Règlement des Déchets Urbains du 30 juin 1998, dont copie est jointe au présent arrêté.

Article3 : La réalisation du projet donnera lieu au versement de contributions au titre de :

* La Taxe Départementale pour le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE)
* La Taxe Départementale pour les Espaces Naturels Sensibles (TDENS)

Le projet étant situé dans une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) approuvé par arrêté susvisé, le pétitionnaire sera exclu du paiement de :

* La Taxe Locale d'Equipement (TLE)
* La Taxe Complémentaire pour la Région Ile-de-France

Article 4 : Toutes autorités administratives, les agents de la force publique compétents sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, dont copie sera notifié au pétitionnaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postal. Un extrait du présent arrêté sera, en outre, publié par voie d'affichage à la Mairie, dans les huit jours de sa notification et pendant une durée de deux mois.

Fait à Achères,
le 24 janvier 2007

L'Adjoint, délégué à l'Urbanisme et à l'Environnement

Julien CHANTEAU

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les dispositions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

SOUS PREFECTURE DE SAINT GERMAIN EN LAYE
30 JAN. 2007
ATTESTATION ARRIVÉE

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS :** La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage ; règles figurant au cahier des charges du lotissement ...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **DUREE DE VALIDITE :** Le permis est périmé si les constructions ne sont pas entreprises dans le délai de deux ans à compter de sa délivrance ou si les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Sa prorogation pour une année peut être demandée deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.
- **AFFICHAGE :** Mention du permis doit être affichée sur le terrain par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Il est également affiché en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS :** Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (*l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite*).
- **ASSURANCE DOMMAGES-OUVRAGES :** Elle doit être souscrite par le maître d'ouvrage de travaux de bâtiment avant l'ouverture du chantier, dans les conditions prévues par les articles L.242-1 et suivants du code des assurances.