

## **BAIL COMMERCIAL**

### **ENTRE LES SOUSSIGNEES :**

La société « ILE DE FRANCE NORMANDIE ENVIRONNEMENT », Société à Responsabilité Limitée au capital de 7.622,45 €, dont le siège social est sis 41/43 rue Lavoisier - 95220 HERBLAY, immatriculée sous le numéro 410 744 114 RCS PONTOISE, représentée par son gérant, Monsieur Gérard BECK,

**Ci-après désignée par le mot "LE BAILLEUR"**  
**D'UNE PART**

### **ET :**

La société « SOCIETE D'EXPLOITATION AUTOMOBILE », Société à Responsabilité Limitée au capital de 160.000 €, dont le siège social est sis 41/43 rue Lavoisier - 95220 HERBLAY, immatriculée sous le numéro RCS 302 654 231 PONTOISE, représentée par son gérant, Monsieur Jonathan BECK,

**Ci-après désignée par le mot "LE PRENEUR"**  
**D'AUTRE PART**

### **PREALABLEMENT A LA CONVENTION QUI VA SUIVRE, IL EST PRECISE CE QUI SUIIT :**

La société ILE DE FRANCE NORMANDIE ENVIRONNEMENT est actuellement propriétaire de parcelles de terrains sise à HERBLAY (Val d'Oise) Derrière le Tertre d'une superficie actuelle de 10.498 m<sup>2</sup> sur lesquels sont édifiés des bâtiments à usage industriel.

Un projet d'extension de la surface d'exploitation des activités actuellement exercées par le Preneur et plus particulièrement pour y implanter un centre de dépollution est en cours de réalisation sur une superficie de terrain supplémentaire de l'ordre de 12.000 m<sup>2</sup> dont le Preneur pourra avoir en partie la jouissance.

Les parties soussignées détermineront ensemble par la suite les conditions d'exploitation de cette nouvelle surface.

### **DECLARATIONS PREALABLES :**

#### **Déclarations par les parties**

Les parties soussignées précisent ce qui suit :

Les termes : immeuble, bien, local utilisés au cours du présent acte s'appliquent à l'ensemble des biens compris dans la désignation qui va suivre, qu'ils soient bâtis ou non bâtis.

Ils déclarent :

- que leur état civil est conforme à ce qui est indiqué ci-dessus ;
- ne pas être actuellement en liquidation ou redressement judiciaire, procédure de sauvegarde ou en état de cessation des paiements.

Le Bailleur déclare :

- être pleinement propriétaire de l'immeuble objet du présent bail,
- avoir la pleine capacité pour le donner à bail soumis au statut des baux commerciaux
- qu'aucune disposition conventionnelle, légale, judiciaire ou réglementaire n'empêche sa conclusion.

Le Preneur déclare :

- ne pas être frappé d'une mesure entraînant une interdiction de diriger, gérer, administrer ou contrôler, directement ou indirectement, toute entreprise commerciale ou artisanale, ou toute entreprise ayant toute autre activité indépendante et toute personne morale, en application des articles L. 653-1 à L. 653-11 du Code du commerce ;
- être informé que, pour bénéficier de l'application du statut des baux commerciaux, le premier alinéa de l'article L. 145-1-I du Code de commerce exige qu'un fonds soit exploité dans les locaux loués, que ce fonds appartienne soit à un commerçant ou une société immatriculée au registre du commerce et des sociétés, accomplissant ou non des actes de commerce.
- Connaître parfaitement les conditions d'exploitation de ce bien immobilier pour l'exploiter depuis 1975 et que ce site est classé ICPE ( installation Classée pour la Protection de l'Environnement ).

**CECI DIT, IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV :**

La société ILE DE FRANCE NORMANDIE ENVIRONNEMENT donne à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles 145-1 à 145-60 du Code de Commerce et des textes subséquents relatifs aux baux commerciaux au Preneur, la société SOCIETE D'EXPLOITATION AUTOMOBILE, qui accepte, un bien immobilier composé de terrains et de locaux d'exploitation sis 41/43 rue Lavoisier à HERBLAY (95) et dont la désignation suit :

Au sein de parcelles sises à HERBLAY (Val d'Oise) Derrière le Tertre,

## DESIGNATION

Au sein de parcelles de terrains sise 41 rue Lavoisier dénommée « Derrière le Tertre », à HERBLAY (95), cadastré AO n° 143 de 10.498 m<sup>2</sup>.

- Un terrain sur lequel est édifié un bâtiment à usage industriel dédié à la dépollution automobile d'une surface de 580 m<sup>2</sup> environ, composé d'une charpente métallique et d'un sol en béton avec un collecteur central de fluides,

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance pour jouir de ce bien depuis plusieurs décennies.

Le PRENEUR jouira en commun avec l'autre Preneur de parties communes de l'immeuble dans lesquelles il ne pourra entreposer ni marchandises ni objets quelconques, même à titre temporaire, sauf accord entre eux.

## DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives, à compter du 1<sup>er</sup> JANVIER 2022 pour se terminer à pareille époque de l'année 2031, le PRENEUR ayant seul la faculté de dénoncer le présent bail à l'expiration de la première ou de la seconde période triennale, mais à charge de prévenir le BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception six mois avant l'expiration de la période intéressée.

## DESTINATION

Les lieux loués devront être utilisés exclusivement pour l'exploitation de l'activité de : **recyclage de métaux ferreux et non ferreux.**

## CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter :

### 1. ENTREE ET ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, réfection, remise en état ni aménagements quelconques à son entrée dans les lieux ou au cours du bail.

Aucun état des lieux n'est établi puisque le Preneur exerce son activité depuis de nombreuses années.

## **2. EXPLOITATION – GARNISSEMENT**

Le PRENEUR tiendra les lieux loués en permanence ouverts et exploités, sauf fermeture d'usage.

Il devra occuper personnellement et continuellement les lieux loués pour l'exercice de l'activité précitée.

Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

Les locaux devront être constamment garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement des loyers et de ses accessoires ainsi que l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail.

## **3. ENTRETIEN ET REPARATIONS**

Le PRENEUR entretiendra constamment les lieux loués et les équipements et installations qui y sont compris, en bon état de réparations de toute nature, y compris des grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, de sorte que le loyer par le Bailleur soi net de toutes charges sur ce bien immobilier.

Il aura également à sa charge tous travaux de réfection et remplacement qui deviendraient nécessaires aux canalisations, robinets, appareils sanitaires et de chauffage, revêtements de sol et de murs ainsi qu'à la devanture et aux fermetures.

Il fera repeindre le bâtiment et les fermetures dès que cela sera nécessaire.

Il devra souscrire un contrat d'entretien annuel pour les appareils de chauffage et justifier de leur entretien annuel à chaque demande du BAILLEUR.

## **4. TRAVAUX DE CONFORMITE**

Tous travaux de mise aux normes des locaux loués et de leurs équipements avec des règles actuelles ou futures prescrites en matière d'hygiène, de sécurité, de réglementation du travail, d'accessibilité aux personnes handicapées ou en toute autre matière seront entièrement à la charge du PRENEUR, sous sa seule responsabilité et sans recours contre le BAILLEUR.

Ces travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'Architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

## **5. TRAVAUX REALISES PAR LE BAILLEUR**

Par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le PRENEUR souffrira les travaux qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans les autres parties de l'immeuble, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ou diminution de loyer quelle que

soit l'importance de ces travaux et même s'ils devaient durer plus de 21 jours.

Il fera déposer à ses frais toutes installations qu'il aurait faites, telles que coffrage, enseigne, bannière, dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux du BAILLEUR et les reposera à ses frais.

#### **6. TRANSFORMATIONS ET AMELIORATIONS REALISEES PAR LE PRENEUR**

Le PRENEUR ne pourra exécuter ou faire exécuter dans les lieux loués des travaux de transformation, percement de murs, cloisons, planchers, de changement de distribution, démolition, construction ou de modifications quelconques, sans l'autorisation sans l'autorisation préalable du BAILLEUR, sans préjudice de toute autorisation administrative prescrite par la réglementation.

Il ne pourra modifier l'installation de chauffage ou procéder à une installation nouvelle qu'après obtention de l'accord écrit du BAILLEUR et à la condition que les travaux soient réalisés sous son entière responsabilité et en conformité avec la réglementation en vigueur.

Tous les travaux devront être exécutés, selon leur nature, soit sous la surveillance, s'il s'agit de menus ouvrages, soit sous la direction, s'il s'agit de gros ouvrages, de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

En fin de bail, les améliorations et modifications seront la propriété du BAILLEUR sans indemnité de sa part, à moins qu'il ne préfère demander le rétablissement, aux frais du PRENEUR des lieux loués dans leur état primitif. Il en sera ainsi qu'il s'agisse de travaux effectués par l'un quelconque des locataires successifs, ayant cause du même contrat d'origine.

#### **7. ENSEIGNES ET INSTALLATIONS DIVERSES**

Le PRENEUR ne pourra apposer d'enseigne que sur la devanture de son local et après avoir obtenu les autorisations administratives requises. Il ne pourra installer de store, bannière, enseigne lumineuse ou autres objets en saillie sans l'autorisation préalable et écrite du BAILLEUR et de la copropriété.

#### **8. JOUISSANCE**

Le PRENEUR ne devra pas causer aux occupants de l'immeuble et des immeubles voisins un quelconque trouble de jouissance par son fait, celui de ses clients ou des personnes à son service, tels que bruits, odeurs, trépidations, fumée, humidité.

Il s'engage à n'utiliser aucun appareil pouvant perturber la réception par les autres occupants de l'immeuble des émissions de radiodiffusion et de télévision, ni aucun appareil bruyant ou dangereux.

Si les locaux loués ont un accès direct par la rue, le passage de la clientèle et des marchandises devra se faire uniquement par cet accès.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle de la sortie de ses ordures au moyen d'un récepteur agréé par le service de la Ville assurant leur enlèvement.

Il devra maintenir constamment les locaux en bon état de propreté et respecter toutes prescriptions notamment en matière d'hygiène, de salubrité, de sécurité et de performance énergétique.

Il ne pourra installer dans les lieux loués aucun matériel ni aucune machine susceptible, par leur poids ou leurs trépidations, de nuire à la solidité des planchers ou des murs ou de causer un trouble au voisinage.

#### 9. ABONNEMENTS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnement aux fournitures nécessaires à son activité (gaz, électricité, téléphone, etc..) et en assumera les frais et consommations.

#### 10. VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, son architecte ou ses entrepreneurs pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, chaque fois que le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de vente des locaux loués, de congé donné par l'une ou l'autre des parties ou en cas de résiliation du bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant visiter les locaux tous les jours ouvrables de 10 heures à 17 heures. De plus, il devra laisser le BAILLEUR apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

#### 11. ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable les risques les plus importants (tels que les dégâts des eaux, l'incendie, et toutes explosions), pour le mobilier, le matériel et les marchandises de son commerce, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins.

Si l'activité exercée par le « preneur » entraînait, soit pour le « propriétaire », soit pour les autres locataires ou occupants de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le « preneur » serait tenu tout à la fois d'indemniser le « bailleur » du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou voisins. Il devra justifier du tout à chaque réquisition du « bailleur ».

Il s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le « bailleur ». Il devra déclarer tout sinistre à sa compagnie d'assurances et en informer le

« bailleur », sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au « bailleur » le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour ce dernier de ce sinistre et d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

## 12. DESTRUCTION DES LIEUX

Si, pendant la durée du bail, la chose louée est détruite en totalité par cas fortuit, le bail est résilié de plein droit, conformément à l'article 1722 du Code civil.

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction partielle des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, le PRENEUR renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

## 13. RESPONSABILITE ET RECOURS

Le PRENEUR renonce à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR et à toute demande en réduction de loyer :

1°) en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs pour une cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, d'interruption de fourniture de gaz, eau (ou manque de pression), électricité, chauffage central, eau chaude, etc. Le BAILLEUR se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble sans que le :

PRENEUR puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité :

En cas d'humidité, salpêtre, infiltrations, dégâts des eaux dus au gel ou à la fonte des neiges ou à des pluies anormalement abondantes.

En cas de suppression du service du concierge, s'il était assuré lors de la signature du bail ; il devra le cas échéant participer aux frais de tous services de remplacement.

En cas de vol ou autres actes délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux loués et de ses affaires personnelles ; le BAILLEUR n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble.

En cas de dommage provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne,

Le PRENEUR fait son affaire personnelle des troubles de toute nature qu'il aura subis, sans pouvoir se retourner contre le bailleur.

2°) Pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code civil.

#### 14. IMPOTS – TAXES – CHARGES – INVENTAIRE

Le PRENEUR s'engage à acquitter sa quote-part des charges, impôts, taxes et redevances afférents à la partie de l'immeuble donnée à bail à savoir 33% de la surface totale et mis à sa charge, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges, des honoraires liés à la gestion des loyers du local objet du bail ou de l'immeuble loué, et aussi, à l'exclusion de toutes les charges, taxes et redevances visées par l'article R 145-35 du Code de commerce, qui ne peuvent être imputées au preneur et qui resteront donc à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR supportera, les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe d'assainissement), ainsi que la taxe foncière.

Le PRENEUR acquittera en même temps que le loyer, la CRL ou la T.V.A ou toutes autres taxes ou impôts qui leurs seraient substitués.

Le PRENEUR versera en même temps que le loyer principal et à la même échéance une provision dont le montant figure sous le 1° de la section « CONDITIONS FINANCIÈRES » du présent bail.

Une régularisation annuelle aura lieu lors de l'établissement définitif des comptes de charges.

Le PRENEUR pourra prendre connaissance des pièces justificatives pendant un délai de quinze jours après réception du compte définitif. Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, la répartition se fera par référence au décompte du syndic ; dans le cas contraire, elle se fera au prorata des surfaces réelles ou selon l'état de répartition des tantièmes qui serait établi pour l'immeuble. Toutefois la répartition sera faite, pour l'eau chaude et froide, suivant les relevés des compteurs particuliers s'il en existe, le « bailleur » se réservant le droit de faire installer à tout moment dans les lieux loués des compteurs de ce type.

Inventaire limitatif des catégories de charges, travaux, impôts, taxes et redevances :

Concernant les impôts, taxes, redevances, charges et travaux, les parties conviennent dans le présent bail et conformément à ses stipulations, de la répartition suivante :

Compte tenu de la surface occupée, le Preneur supportera 33 % de toutes les charges, travaux et impôts afférents à la totalité du bien ( bâtiments et terrains ).

#### TRAVAUX

L'ensemble des travaux, d'entretien courant, de menues réparations, de remise aux normes et gros entretien ( relevant de l'article 606 du code civil ) seront à la charge du Preneur à l'exclusion des travaux de construction du nouveau bâtiment sur les parcelles actuellement en cours d'acquisition. "

Ils seront pris en charge par le Preneur à hauteur de 33 % de la dépense totale.

#### TAXES - IMPOT FONCIER

La taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière et les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, tels que notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe de balayage seront supportés par le Preneur à hauteur de 33 % de son montant total.

#### 15. CESSION

LE PRENEUR ne pourra ni céder ni sous-louer ou se substituer à quelque titre que ce soit et notamment de gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués, en tout ou partie, aucun droit au présent bail, sous peine de résiliation.

LE PRENEUR pourra céder son droit au bail à un successeur dans son fonds de commerce et sous condition de rester garant et solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail.

En cas de cession, le propriétaire ou son représentant devra être impérativement présent lors de la signature de cet acte : en conséquence, le cédant sera tenu de prévenir le propriétaire au moins 10 jours avant la date de signature dudit acte dont il aura soumis dans les mêmes délais un projet.

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR quelle qu'en soit la durée, ne pourra céder un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

#### 16. DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Le PRENEUR bénéficiera, conformément à l'article L 145-46-1 d'un droit de préemption lorsque « le bailleur » décide de vendre ledit local commercial.

Dans l'hypothèse de la vente des murs de l'immeuble loué, il est convenu que le PRENEUR ne bénéficiera pas du droit de préférence du preneur à bail commercial, par dérogation à l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

#### 17. SOUS LOCATION

Les parties conviennent expressément que le PRENEUR ne pourra pas sous-louer, en totalité ou en partie les locaux loués, conformément à l'article L145-31 du Code de commerce à l'exception des sociétés du groupe du Preneur.

## 18. CHARGES ET CONDITIONS APRES CONGE

Le PRENEUR ne pourra pas déménager avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au BAILLEUR du paiement de tous les impôts et taxes à sa charge, pour lesquels la responsabilité solidaire du BAILLEUR pourrait être recherchée.

Il devra donner sa nouvelle adresse au BAILLEUR lors de son départ. L'état des réparations dues par le PRENEUR sera dressé un mois avant son départ. Les travaux devront être exécutés avant qu'il ne quitte les lieux et un état des lieux justificatif sera fait après le déménagement.

Dans l'hypothèse où les travaux n'auraient pas été exécutés en temps voulu, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de relocation, indemnité égale, à titre de clause pénale, à la journée de loyer prévue au présent contrat, majorée de 50 %. La même indemnité sera due si le PRENEUR se maintient dans les lieux après l'expiration du bail.

## CONDITIONS FINANCIERES

### **1- LOYER**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel principal de TRENTE SIX MILLE EUROS (36.000 €) Hors Taxes, payable d'avance par fractions mensuelles de TROIS MILLE EUROS (3.000 €) hors taxes hors charges, au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, et pour la première fois le 1<sup>er</sup> janvier 2022, les termes étant payables le premier jour de chaque mois.

Le PRENEUR versera en même temps que le loyer principal et à la même échéance une provision sur charges qui sera déterminée en fonction des charges réglées l'année précédente.

Une régularisation annuelle aura lieu lors de l'établissement définitif des comptes de charges.

Il est convenu que le paiement de ces sommes par le PRENEUR au BAILLEUR interviendra par chèque ou virement bancaire.

Ce loyer sera soumis à la taxe sur la valeur ajoutée (TVA). En conséquence, lors du paiement de chaque terme, le Preneur s'engage à acquitter au Bailleur, en plus du loyer ci-dessus, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux en vigueur au jour de chaque règlement. Il en sera de même pour les sommes accessoires de loyer payées ou remboursées par le Preneur au Bailleur et ci-après précisées, si ce règlement donne lieu à perception de la TVA.

## **2 - DÉPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution de toutes ses obligations le PRENEUR remet au BAILLEUR qui le reconnaît la somme de **NEUF MILLE EUROS (9.000 €)** à titre de **dépôt de garantie, représentant trois mois de loyer hors taxes.**

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail et ne produira pas intérêt.

Elle sera restituée au PRENEUR en fin de jouissance après complète libération des lieux et remise de toutes les clés, déduction faite de toutes les sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à quelque titre que ce soit ou dont le BAILLEUR pourrait être tenu responsable à sa place. Si l'immeuble est en copropriété cette restitution aura lieu un mois après reddition des comptes par le syndic. En aucun cas le PRENEUR ne pourra faire compensation des loyers dus pour les derniers mois de jouissance avec le dépôt de garantie.

De convention expresse, il est convenu que ce dépôt de garantie sera révisé en même temps que le loyer et dans la même proportion.

## **3 - RÉVISION DU LOYER**

Le loyer ci-avant fixé sera révisé annuellement de plein droit et sans qu'une notification préalable soit nécessaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E (base 100 au 1<sup>er</sup> trimestre 2008).

L'indice de référence initial retenu est l'indice du 1<sup>er</sup> trimestre 2021 soit 116,73.

## **4 - LOYER DU BAIL RENOUELÉ**

Par dérogation à l'article L 145-34 du Code de commerce, les parties conviennent expressément que le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative de marché.

De plus, les parties conviennent expressément que, par dérogation aux dispositions de l'article L 145-34 du Code de commerce instituant le mécanisme de lissage de la hausse du loyer, que l'augmentation en résultant s'appliquera immédiatement et en totalité.

## **DIAGNOSTICS ET INFORMATIONS DIVERSES**

Le Bailleur a mis à la disposition du Preneur :

- un diagnostic de performance énergétique (DPE),
- un état des risques naturels, miniers et technologiques

- un dossier technique amiante tenu à la disposition du PRENEUR.

### TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur ou de son mandataire, quelle qu'en soit la durée ou la fréquence, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations lui incombant en vertu du présent contrat, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

### FRAIS D'ACTE

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence seront à la charge du Preneur.

Si les parties le souhaitent, les parties pourront requérir l'enregistrement du présent bail afin de lui conférer date certaine. Celui-ci aura lieu au droit fixe prévu à l'article 739 du Code général des impôts.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie du loyer et des sommes qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers, dépôt de garantie ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des obligations et conditions du présent bail, ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au PRENEUR et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR sans qu'il soit besoin de remplir de formalité judiciaire, nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Dans tous les cas, les sommes non payées ou payées avec retard produiront intérêts au taux légal. Il suffira d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision, nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef, des lieux loués et, dans ce cas, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de clause pénale, sans préjudice de son droit à tous dommages-intérêts.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le BAILLEUR fait élection de domicile dans les lieux loués. A la fin du bail, il devra communiquer au BAILLEUR sa nouvelle adresse.

En cas de poursuite, sont compétentes les juridictions dans le ressort duquel se situent les locaux loués.

FAIT à *Herblay*  
Le *01/01/2022*

En trois exemplaires originaux dont un pour chaque partie

LE BAILLEUR

☒ I. D. F. NON HÔTE  
- ENVIRONNEMENT (IDENE)  
41-43, RUE L. VALENTIN-21  
95220 HERBLAY-F  
SIRET : 410744114-00027

Gerard BECK

LE PRENEUR

BARL BEA  
SOCIÉTÉ D'EXPLOITATION AUTOMOBILE

41, Rue Lavoisier  
95220 HERBLAY  
Capital : 100 000€  
N° AGREMENT : PR 05 00003/L  
N° TVA : FR25 302 654 231  
SIRET : 302 654 231 0002E

Franklin Beck