

**SEMCADD**



Société d'Economie Mixte Locale  
de Construction d'Aménagement  
et de Développement du Drouais



Parc d'entreprises la Radio  
Route de Paris  
28104 DREUX

R.C.S. DREUX 500 556 071

# BAIL COMMERCIAL

**Entre : CHIMIE CIRCUIT**

**Et : SEMCADD**

**Chapitre 1 : conditions particulières**

**Chapitre 2 : conditions générales**

# BAIL COMMERCIAL

Parc d'Entreprises LA RADIO à DREUX

---

## ENTRE :

### **Société Anonyme d'Economie Mixte Local de Construction d'Aménagement et Développement du Drouais,**

Au capital de 3.400.000 €

Dont le siège social est à DREUX - Route de Paris – Parc d'Entreprises La Radio

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Dreux

Sous le N° 500 556 071

Représenté par Monsieur Gérard HAMEL

En sa qualité de Président Directeur Général

Ci-après dénommée « le bailleur » ou **SEMCADD**

D'une part,

## ET :

### **CHIMIE CIRCUIT,**

Société à Responsabilité Limitée

Au capital de 100 000 euros

Dont le siège social est à NANTERRE (92), 45, rue de Suresnes,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nanterre

Sous le numéro B 334 042 074.

Représentées par Monsieur Thomas MAURELLI,

En sa qualité de Directeur Général dûment habilités à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « le preneur » ou « **CHIMIE CIRCUIT** »

D'autre part,



# CHAPITRE I - CONDITIONS PARTICULIERES

---

## I- DEFINITION DES LOCAUX

### I.1 - Désignation des locaux

\* Un local Bâtiment C se décomposant en deux lots : lot N°1 d'une surface de 2 181 m<sup>2</sup> et lot N°2 d'une surface de 2185.70m<sup>2</sup> pour l'activité de recyclage et valorisation des déchets liquides et solides contenant des métaux précieux et non ferreux, afin d'en extraire des matières premières secondaires recyclables et valorisables et ce, à **l'exclusion de toute autre utilisation,**

- d'une superficie utile de 4 366 m<sup>2</sup>, localisé Bâtiment C du parc d'entreprises La RADIO, situé en Zone Franche Urbaine à Dreux, tel que figurant sur le plan l'annexe I, ci-annexée.

\* Stationnement : mise à disposition de 24 places de parking, situées en face du hall d'entrée du bâtiment C. Un plan numéroté des places attribuées à CHIMIE CIRCUIT sera remis ultérieurement par la SEMCADD, après livraison de l'ensemble du bâtiment C.

Il a été expressément convenu que tout stationnement de fourgonnette devait se faire dans les emplacements expressément prévu à cet effet sur le site de la SEMCADD.

\* Cour : en accompagnement de ce local mise à disposition d'une aire de stockage et de déchargement poids lourds situées en continuité de la façade nord du bâtiment C.

Le preneur déclare avoir parfaite connaissance des dits lieux pour les avoir visités et signé l'état des lieux d'entrée préalablement aux présentes.

Cet état des lieux ne prend toutefois pas en compte l'état environnemental du sol, du sous-sol et des eaux souterraines du site loué.

- **Historique et état de pollution des locaux loués**

Les locaux loués font partie d'un ancien site industriel exploité par la société LG – PHILIPS-DISPLAYS à partir de 1956 pour la fabrication d'écran de télévision puis, plus récemment, occupé en partie jusqu'en avril 2011 par la société GALLOO FRANCE spécialisée dans le recyclage des tubes cathodiques.

Les études environnementales réalisées par ANTEA à la demande de la COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU DROUAI, notamment des Investigations complémentaires - Plan de gestion A51655/A du 4 novembre 2008 et une Interprétation de l'Etat des milieux A51923 de février 2010 ont clairement démontré que la pollution importante du site par les exploitations antérieures.

A ce titre, le Plan de gestion de 2008 indique notamment au point 5.2. que « au vu des teneurs en métaux, HAP, COHV, CAV, Hydrocarbures totaux et PCB dans les sols et les gaz du sol, l'inhalation de vapeurs et/ou poussières, l'ingestion ou l'absorption cutanée de sols et/ou de poussières peut présenter des expositions supérieures sur le site ainsi que dans son environnement (bruit de fond) ».

L'Interprétation de l'Etat des milieux de 2010 précise au point 4.1. que « les sources de pollution identifiées au droit du site sont :

- la zone de stockage (COHV en S15 et G19, CAV en G29),
- des cuves souterraines de fuel (HCT en S6, S7, G11 et G12),
- les remblais impactés par les métaux (S10 à S17),
- les sédiments de la lagune (HCT et métaux),
- des traces de PCB au droit du sondage S19 (transformateur TC3) et du sondage TC5.

Hors-site, les résultats des analyses sur les sédiments et les eaux souterraines montrent:

- la présence d'un impact en métaux et HCT dans les sédiments de la BLAISE en aval du site,
- la présence d'un impact en métaux et HCT sur les sédiments de la BLAISE en aval du site ».

Plus précisément, le sondage G10 réalisé aux droits du bâtiment loué a démontré la présence de COHV dans le sol, notamment du trichlorométhane, trichloroéthylène et du chlorure de vinyle (Tableau 13 du Plan de gestion du 4 novembre 2008).

Il est précisé que des solvants chlorés ont été mis en évidence dans la zone "atelier peinture" (S1, S2) située à proximité Sud-est du bâtiment loué.

De la même manière, les sédiments de la lagune jouxtant le bâtiment loué au Nord-est sont notamment lourdement contaminés par des métaux (cadmium, chrome, plomb et zinc) et des fluorures (extrait du dossier de servitudes A51922-A)

La SEMCADD précise que la procédure de remise en état engagée au titre de la réglementation des installations classées, impliquant notamment des mesures de dépollution et la mise en place de servitudes, n'a pas encore été acceptée par l'administration et n'est donc pas achevée au jour de la signature du présent bail.

Aucun procès-verbal de récolement des travaux n'a donc été édicté par la Préfecture.

La SEMCADD transmettra à CHIMIE CIRCUIT l'ensemble des documents et informations relatifs à la remise en état du terrain loué notamment les mesures de dépollution réalisées, les servitudes instituées et le procès-verbal de récolement des travaux.

Il est expressément convenu que CHIMIE CIRCUIT ne sera d'aucune manière tenue pour responsable par la SEMCADD des pollutions présentes sur le site avant la signature du présent bail.

A cet égard, aucune mesure de remise en état ni aucun frais concernant les pollutions antérieures à la signature du présent bail ne seront à la charge de CHIMIE CIRCUIT durant l'exécution du bail ainsi qu'au terme de celui-ci.

La SEMCADD s'engage à ne formuler aucune demande, réclamation ou action contentieuse en ce sens à l'encontre de CHIMIE CIRCUIT.

La SEMCADD s'engage à réaliser les constructions selon les règles de l'art et en respectant le planning de livraison défini à l'article 2.1.

### **1.2 - Destination – usage**

**Le preneur pourra exercer dans le local des activités** de recyclage et valorisation des déchets liquides et solides contenant des métaux précieux et non ferreux, afin d'en extraire des matières premières secondaires recyclables et valorisables et ce, **l'exclusion de toute autre utilisation.**

Le local faisant l'objet du présent bail sera affecté à l'usage exclusif de la société « **CHIMIE CIRCUIT** » et des sociétés affiliées pour les activités autorisées ci-dessus.

**Conditions particulières d'occupation ou d'utilisation des locaux :** Le parc d'entreprises La Radio est un site sécurisé 24h/24. L'accès au site de la Radio est autorisé pour les entreprises locataires de 6H00 du matin à 22H00 le soir du lundi au vendredi et le samedi matin de 7H00 à 13H00. En dehors de cette période, l'accès au site est réglementé et soumis à autorisation expresse préalable du bailleur, au moins au moins 24 heures avant la survenance de l'évènement.

## **2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT**

### **2.1 - Durée**

La date d'effet du présent bail est fixée au 1<sup>er</sup> août 2011 pour une durée de 9 ans.

Cependant, la **SEMCADD** mettra à disposition à titre gracieux à compter du 1<sup>er</sup> juillet 2011 le local n°1 sis Bâtiment C, sous réserve de présentation d'une attestation d'assurance, et ce afin de permettre à la société **CHIMIE CIRCUIT** de procéder aux premiers travaux d'aménagement.

Cette mise à disposition prendra fin de plein droit à la date de prise d'effet du bail ci-dessus mentionnée, soit le 1<sup>er</sup> août 2011 au plus tard.

### **2.2 - Congé donné par le preneur**

Le preneur peut donner congé à la fin de chacune des périodes triennales.

## **3 - CONDITIONS FINANCIERES**

### **3.1 – Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer annuel de 196 470,00 € hors taxes.** Cependant, dans le cadre de l'option d'achat mentionnée à l'article 4 des conditions particulières il est accordé une **remise exceptionnelle de 9 €/m<sup>2</sup> sur la première période triennale.** En conséquence, le **loyer annuel est ramené à compter de la prise d'effet du bail à 157 176,00 € hors taxes** et droits auxquels viennent s'ajouter la TVA au taux légal en vigueur que le preneur s'oblige à payer trimestriellement pour un montant **46 995,62 € TTC par trimestre.**



Les paiements devront être effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, au plus tard le 20 du premier mois de chaque trimestre, par virement bancaire.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à 5% par mois de retard jusqu'à complet paiement.

### 3.2 – Charges

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part des charges, prestations et taxes ci-après :

- gardiennage du site 24h/24 ;
  - honoraires de gestion de l'immeuble le cas échéant ;
  - entretien des espaces verts
  - entretien des voiries
- 
- Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes prévisionnels trimestriels, le compte étant soldé une fois l'an.
  - Le jour de la signature des présentes, la provision pour **charges locatives** s'élève 9% du loyer annuel HT soit **14 145.84 € hors taxes par an ou 4 229.61 € TTC par trimestre.**
  - Concernant la taxe foncière, «**CHIMIE CIRCUIT**» aura à régler sa quote-part au prorata des surfaces louées sur la base d'un état dressé par le Bailleur. Ce remboursement se fera au pro rata temporis de la date de prise d'effet du bail et sera appelé par acompte mensuel sur la base de 10% du montant estimé La régularisation interviendra sur présentation du décompte définitif au cours du 4<sup>ème</sup> trimestre de l'année en cours.
  - Pour la partie privative des locaux loués, «**CHIMIE CIRCUIT**» ci dénommé le preneur souscritra un abonnement et s'acquittera directement des frais de mise en service et de dépenses d'électricité auprès de l'organisme de son choix.
  - Par ailleurs, le preneur souscritra l'abonnement et s'acquittera du montant des dépenses afférentes aux services du téléphone et internet.
  - Enfin, le preneur aura la charge de l'abonnement et des consommations d'Eau à contracter auprès de la Lyonnaise des Eaux.

### 3.3 - Indexation du loyer

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice de référence du coût de la

construction (ICC) à la date de signature du présent bail, soit 1520 au 3ème trimestre 2010.

### **3.4 - Dépôt de garantie**

Le bailleur reconnaît avoir reçu du preneur la somme de **39 294.00 €** correspondant à **3 mois** de loyer hors taxes, hors charges, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, et des réparations locatives. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagement, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du preneur.

A chaque rajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à 3 mois de loyer hors taxes.

## **4 - OPTION D'ACHAT**

### **4.1 - Expiration de la première période triennale Promesse unilatérale de vente**

Le bailleur promet irrévocablement de vendre au preneur les biens et droits immobiliers objets du bail ainsi que la cour arrière, le tout tel que figurant sous teinte ++++++++ au plan établi par le Cabinet FORTEAU, Géomètre à DREUX le ++++++ demeuré ci-joint et annexé.

Il est néanmoins convenu que les emplacements de stationnement extérieurs compris dans le bail sont exclus de la présente promesse de vente.

Le preneur accepte cette promesse, en tant que telle : il aura la faculté d'en demander ou non la réalisation selon ce qui lui conviendra dans les conditions ci-après énoncées.

La présente promesse de vente pourra être réalisée sauf empêchement non imputable au bailleur, résultant notamment d'une réquisition, d'une expropriation ou de l'existence d'un droit de préemption qui aurait à s'exercer.

Dans ces hypothèses, ces empêchements non imputables au bailleur ne pourront donner lieu à recours du preneur à l'encontre du bailleur.

### **4.2 - Levée d'option – Mise en œuvre**

Le preneur devra notifier au bailleur sa décision d'acquérir les biens et droits immobiliers 6 mois avant l'expiration de la première période triennale du bail. Cette notification fera l'objet d'une lettre recommandée avec accusé de réception adressée au siège social du bailleur.

Si le preneur ne lève pas l'option d'achat au plus tard trois mois avant à la date d'expiration de la première période triennale parce qu'il aurait omis de respecter le préavis contractuel, le bailleur devra lui rappeler que son option est arrivée à expiration





et qu'il doit se prononcer soit sur la levée d'option d'achat, soit sur la renonciation au bénéfice de la promesse de vente.

Le preneur devra répondre dans un délai de 1 mois à compter de la réception de la mise en demeure du bailleur, effectuée par lettre recommandée avec accusé de réception, de se prononcer sur la levée de la promesse de vente.

#### **4.3 - Déchéance :**

A défaut de réponse du preneur à cette mise en demeure dans le délai d'un mois, il sera présumé avoir renoncé à acquérir et sera définitivement déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse de vente.

Toutefois, dans cette hypothèse le bail se poursuivra jusqu'à son terme.

#### **4.4 - Majoration du loyer - Indemnité**

Les parties rappellent qu'en raison du souhait du preneur d'être bénéficiaire d'une promesse de vente sur les biens objets du bail commercial qui précède, le bailleur a consenti au preneur pendant la première période triennale une réduction du loyer annuel de 9 euros le mètre carré hors taxe.

Par conséquent, dans l'hypothèse où le preneur ne lèverait pas l'option, le bail se poursuivra pour une nouvelle période triennale moyennant un loyer annuel majoré de 9 euros hors taxe le mètre carré et ce, à compter du 1<sup>er</sup> jour suivant la fin de la première période triennale.

Etant ici précisé que le montant de cette majoration sera affecté des mêmes conditions d'indexation que le loyer initial.

En outre à défaut pour le preneur de lever l'option, et même en cas de congé du preneur à la fin de la première période triennale, ce dernier s'oblige à verser au bailleur à titre d'indemnité forfaitaire, la somme de CENT DIX SEPT MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DEUX EUROS HORS TAXES (117.882 euros Hors Taxes) destinée à compenser la réduction du loyer pratiquée pendant la première période triennale.

Cette somme devra être payée par le preneur à l'expiration de la première période triennale.

#### **4.5 - Réalisation de la vente**

Pour que la mutation de l'IMMEUBLE ci-dessus désigné soit effective, la signature de l'acte authentique de vente devra être réalisée en l'étude du notaire du bailleur devenu vendeur dans les trois mois de la levée de l'option de la présente promesse, sous réserve de la réception par le notaire de toutes les pièces administratives nécessaires à la signature de l'acte authentique de vente ainsi que du ou des éventuels dossiers de financement.

#### **4.6 - Prix :**

La vente, si elle se réalise aura lieu moyennant le prix principal de **UN MILLION CINQ CENT CINQUANTE SIX MILLE HUIT CENT QUATRE VINGT DIX HUIT EUROS HORS TAXES (1.556.898 euros Hors taxes).**

Ce prix est ferme et définitif et non révisable.

A ce prix s'ajoutera la charge des droits et des frais d'acte de mutation.





Ce prix sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique qui constatera la réalisation de la vente, néanmoins la moitié des loyers hors taxes versés par le preneur s'imputera à due concurrence sur le prix de vente.

#### **4.7 - Charges et conditions générales**

La vente sera consentie sous les conditions habituelles de fait et de droit en pareille matière et notamment sous les conditions suivantes :

Le preneur prendra les biens en l'état et le bailleur ne sera tenu à aucune garantie, même pour vices cachés, par dérogation expresse à l'article 1641 du Code civil, sous réserve de l'application des dispositions de l'article 1792-I du même code.

La réalisation de la vente ne pourra intervenir que si le preneur a bien acquitté les loyers et charges et a bien exécuté les conditions du contrat de bail.

Le preneur fera son affaire personnelle des servitudes actives et passives affectant l'immeuble et notamment des servitudes administratives, d'urbanisme, celles résultant de la situation naturelle des lieux et (ou) à l'organisation juridique de l'ensemble immobilier dont dépend le bien.

Il acquittera à compter de ce jour les impôts, taxes foncières dus au titre de l'année entière et assurera l'immeuble.

#### **4.8 - Levée d'option d'achat anticipée**

Le preneur aura la faculté de lever par anticipation l'option d'achat à tout moment. La notification de la levée d'option d'achat devra être faite par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au bailleur.

# BAIL COMMERCIAL

## CHAPITRE II - CONDITIONS GENERALES

---

### PREAMBULE

#### I - DEFINITION DES LOCAUX

- 1.1. Désignation des locaux
- 1.2. Indivisibilité
- 1.3. Destination - Usage

#### 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

- 2.1. Durée
- 2.2. Congé donné par le preneur
- 2.3. Décès du preneur

#### 3 - CONDITIONS FINANCIERES

- 3.1. Loyer
- 3.2. Indexation du loyer
- 3.3. Charges
  - 3.3.1. Charges collectives
  - 3.3.2. Modalités de remboursement
  - 3.3.3. Charges individuelles - compteurs
- 3.4. Option pour la Taxe à la valeur ajoutée
- 3.5. Modalités de paiement
- 3.6. Clause pénale
- 3.7. Dépôt de garantie
  - 3.7.1. Montant
  - 3.7.2. Modalités de mise en jeu
- 3.8. Garnissement
- 3.9. Indemnité d'occupation
- 3.10. Frais

#### 4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

- 4.1. Conditions générales de jouissance
  - 4.1.1 Règles d'occupation
  - 4.1.2 Droit d'accès et de visite
  - 4.1.3 Gardiennage
- 4.2. Règlements d'immeuble
- 4.3. Enseignes - signalétique
- 4.4. Troubles de jouissance

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES



## **5 - CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX**

- 5.1. Etat des lieux d'entrée**
- 5.2. Entretien - réparations**
- 5.3. Travaux exécutés par le preneur**
  - 5.3.1. Aménagement - améliorations
  - 5.3.2. Travaux de mise en conformité
- 5.4. Travaux du bailleur**
- 5.5. Parachèvement de l'immeuble**
- 5.6. Travaux extérieurs à l'immeuble**
- 5.7. Restitution des lieux**

## **6 - ASSURANCES**

- 6.1. Assurances du bailleur**
- 6.2. Assurances du preneur**
- 6.3. Renonciation à recours**
- 6.4. Sinistres - désordres**

## **7 - SOUS-LOCATION - CESSION**

- 7.1. Sous-location**
- 7.2. Cession**

## **8 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

## **9 - TOLERANCES**

## **10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

## **11 - ELECTION DE DOMICILE**

## **12 - ENREGISTREMENT**

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (•) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES



## I - DEFINITION DES LOCAUX

Par les présentes, le bailleur donne à bail à titre commercial au preneur, qui accepte, les locaux désignés ci-dessous, dans les conditions prévues au chapitre V du Code de commerce relatif au bail commercial, ainsi que dans les CONDITIONS PARTICULIERES définies aux chapitres I ci-avant et aux présentes CONDITIONS GENERALES.

En cas de contradiction, les dispositions prévues par les CONDITIONS PARTICULIERES prévaudront sur les CONDITIONS GENERALES

### 1.1.- Désignation des locaux\*

Les locaux objets du présent bail sont désignés aux CONDITIONS PARTICULIERES.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités. Toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées aux CONDITIONS PARTICULIERES, ou résultant le cas échéant du plan annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

### 1.2.- Indivisibilité

Les parties conviennent que les locaux objets du présent bail, même ceux de nature différente forment un tout juridiquement et conventionnellement indivisible, pour toute la durée du bail, de ses renouvellements, tacites reconductions et même en cas d'éventuelles cessions.

### 1.3. - Destination - usage\*

Le preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, par lui-même et pour l'usage exclusif mentionné aux CONDITIONS PARTICULIERES conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Il reconnaît que ces locaux présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité qu'il entend y exercer précisée aux conditions particulières et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour les locaux et l'activité considérés.

Il fait son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le bailleur n'apporte au preneur aucune garantie d'exclusivité ou de non-concurrence ; il se réserve le droit de donner en location tous locaux pour l'exercice de toutes activités similaires ou identiques à celles du preneur.

## 2 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

### 2.1. - Durée\*

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières et consécutives**, qui commencent à courir à la date d'effet précisée aux CONDITIONS PARTICULIERES.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

## **2.2. - Congé donné par le preneur\***

Le preneur peut donner congé à la fin de chacune des périodes triennales.

Si le preneur renonce à se prévaloir de cette disposition, cette renonciation, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce, fait l'objet d'une mention expresse aux *CONDITIONS PARTICULIERES*.

Le preneur notifie ce congé au bailleur par acte extra-judiciaire, au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le bail se poursuit jusqu'à la date d'effet du congé même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant cette date.

## **2.3. - Décès du preneur**

En cas de décès du preneur, si celui-ci est une personne physique, il y a solidarité et indivisibilité entre les héritiers et représentants pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail.

# **3 - CONDITIONS FINANCIERES**

## **3.1. - Loyer\***

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel, dont la valeur de base est précisée aux *CONDITIONS PARTICULIERES*. Il évolue dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article **3.2 indexation** ci-après.

## **3.2. - Indexation du loyer\***

Le loyer varie chaque année, automatiquement, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation trimestrielle de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base ou indice de référence est mentionné aux *CONDITIONS PARTICULIERES*.

Lors de la première révision annuelle il est effectué le rapport entre cet indice de référence et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

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

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - *CONDITIONS PARTICULIERES*



Cette clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti. Sa non application, même partielle peut autoriser le bailleur, et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

### 3.3. – Charges

#### 3.3.1. Charges collectives, contributions, impôts

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges particulières pour le bailleur, en conséquence, le preneur rembourse au bailleur la quote-part des charges de l'immeuble afférentes aux locaux loués, défini à l'article 3.2 des conditions particulières.

Il acquitte également les primes d'assurance de l'immeuble, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe sur les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux ou de stockage, ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans tout autre entité juridique, le preneur rembourse au bailleur d'une manière générale toutes les charges qui en découleront.

Lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur par lui-même ou dans le cadre de la copropriété, si l'immeuble est assujéti à ce statut, le preneur rembourse au bailleur toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

#### 3.3.2. Modalités de remboursement\*

Le remboursement au bailleur, s'effectue sous la forme d'une provision trimestrielle en même temps que le loyer, sur la base des prévisions de dépenses pour l'année.

Chaque année, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

Pour tenir compte de la fluctuation des charges, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le preneur des lieux loués et jusqu'à la complète libération des locaux.

#### 3.3.3. Charges individuelles

Le preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués.

Il souscrit les contrats d'entretien relatifs aux équipements et aux locaux loués et ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire.

Il souscrit tous les abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc., sauf dispositions particulières énoncées à l'article 3.2 des **CONDITIONS PARTICULIERES**. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES





indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le bailleur puisse en être rendu responsable.

### **3.4. - Option pour la Taxe à la valeur ajoutée**

Conformément aux dispositions des articles 260 – 2° du CGI et 193 et 195 de l'annexe II du CGI, le bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers ; il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'Administration fiscale dans les conditions et délais prévus à l'article 286 du CGI et aux articles 32 à 41 de l'annexe IV du CGI.

### **3.5. - Modalités de règlement**

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes égaux et d'avance, **les premier janvier, premier avril, premier juillet et premier octobre de chaque année**, et pour la première fois lors de la signature du présent bail.

Ce premier paiement est calculé au prorata du temps compris entre la date de prise d'effet du bail et la fin du trimestre civil au cours duquel cette prise d'effet a lieu ; chaque jour correspondant à 1/360ème du loyer annuel.

Tous les paiements sont effectués au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le preneur s'engage à cet effet à régler par virement le 20 du mois.

Faute par le preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1256 du Code civil, tout règlement s'imputera de plein droit et dans sa totalité, sur les charges et ce, jusqu'à règlement complet de celles-ci ; dans le cas de délivrance d'un commandement de payer, tout versement ultérieur de la part du preneur sera imputé de plein droit et sans formalité sur les dettes les plus récentes n'ayant pas fait l'objet d'un commandement, et pour le surplus sur les charges, les prestations, termes et dettes les plus anciens.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance consécutifs ou non, constitue un motif légitime et sérieux de refus de renouvellement du bail à son échéance.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant le terme convenu.

### **3.6. - Clause pénale**

Tout retard de paiement, à son exacte échéance, d'un seul terme de loyer, charges ou accessoires, et plus généralement du non-paiement de toute autre somme exigible au titre du présent bail, dans les délais requis, rend le preneur redevable de plein droit, sans mise en demeure préalable, du paiement d'une indemnité calculée sur la base du taux légal majoré de six points l'an, avec un minimum de 12%, T.V.A. en sus.

En cas de récidive de la part du preneur au cours d'une période continue de deux ans et à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter des échéances prévues, toutes sommes exigibles, après calcul des indemnités ci-dessus, seront majorées, forfaitairement et de plein droit, de 10% à titre de pénalité sans qu'il y ait lieu à quelque notification ou mise en demeure, la TVA sera exigible sur ces pénalités.

L'application des deux alinéas précédents ne peut à aucun moment être considérée comme valant autorisation de délais de paiement, elle ne fera aucunement obstacle à la mise en jeu de l'action résolutoire visée à l'article 8, ci-après.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES



### **3.7. - Dépôt de garantie**

#### *3.7.1. Montant\**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant au titre du présent bail, le preneur verse au bailleur un dépôt de garantie dont le montant précisé aux CONDITIONS PARTICULIERES correspond à un quart du loyer annuel H.T.

Le dépôt de garantie est réajusté, de plein droit et sans formalités, à chaque variation du loyer principal de telle sorte qu'il corresponde toujours à un terme de loyer d'avance.

Ce dépôt n'est productif d'aucun intérêt.

Il doit être reconstitué immédiatement et en son entier dès qu'il est affecté par le bailleur au règlement de toute somme ou pénalité due au titre du présent bail et ceci de façon à toujours représenter pour le bailleur le même niveau de garantie.

#### *3.7.2. Modalités de mise en jeu*

La mise en jeu de cette garantie peut être réalisée pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers et accessoires et jusqu'à exécution par le preneur de la totalité de ses obligations.

Il est remboursé au preneur après déménagement, établissement de l'état des lieux et production par le preneur de l'acquit de ses contributions, taxes et autres droits. Le preneur ne peut en aucun cas faire compensation entre ce dépôt de garantie et les loyers ou accessoires qui seraient dus lors de son départ.

Du montant remboursé est déduite la totalité des sommes dues à quelque titre que ce soit et notamment le solde du montant des charges correspondant à la période d'occupation ainsi que le montant des travaux de remise en état des lieux loués.

En cas de résiliation du bail par suite d'inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt de garantie reste acquis au bailleur au titre des premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Si le preneur est l'objet d'une procédure de mise en règlement ou en liquidation judiciaire, il sera automatiquement et de plein droit fait compensation entre le dépôt de garantie et les loyers, charges ou tout autre accessoire dus antérieurement à l'ouverture de la procédure.

### **3.8. - Garnissement**

Le preneur doit tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

### **3.9. - Indemnité d'occupation**

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire ou autre du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

### **3.10. - Frais - contentieux**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément.

## **4 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX**

### **4.1. - Conditions générales de jouissance**

#### *4.1.1. Règles d'occupation*

Le preneur est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les halls et parties communes de l'immeuble, escaliers, parkings, voies d'accès.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à l'exercice de l'activité des autres occupants de l'immeuble, à leur tranquillité et au bon ordre

Le preneur se conforme aux règlements établis par le bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures ménagères.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon à ce que le bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Le preneur fait son affaire de toutes les autorisations et contrôle en lien avec son activité dans les locaux loués. Il justifie de ses démarches et autorisations sur simple demande du bailleur.

Il acquitte exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

#### *4.1.2. Droit d'accès et de visite*

Le preneur autorise l'accès des lieux loués au bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties communes ou équipements communs, sous la seule réserve pour le bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante huit heures à l'avance.

Lorsqu'un congé est délivré, le bailleur est libre de poser tout panneaux, enseignes ou écriteaux qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le preneur est tenu de laisser visiter les lieux loués de 9 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables .

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

S'il ne se conformait pas à cette règle, le preneur pourrait être redevable envers le bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

#### **4.2. - Règlements d'immeuble\***

Le preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents énumérés aux CONDITIONS PARTICULIERES liés au statut juridique de l'immeuble, tels que règlement de copropriété, règlement intérieur, ou cahiers des charges particulières.

Il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

#### **4.3. - Enseignes - signalétique**

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le preneur après avoir obtenu l'accord écrit du bailleur.

Le preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du règlement de copropriété, du cahier des charges de la zone ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'immeuble que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais et aux risques et périls du preneur. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

#### **4.4. - Troubles de jouissance**

##### **4.4.1. Destruction de l'immeuble/expropriation**

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail est résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur.

##### **4.4.2. Interruption des services**

Le preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le preneur desdites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

## **5 - CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX**

### **5.1. - Etat des lieux d'entrée**

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en l'état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaires par l'état de vétusté ou par l'existence

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

de vices cachés. Dès que le preneur découvre un vice caché ; il en informe le bailleur afin que celui-ci puisse faire valoir ses droits dans le cadre de la garantie du code civil. Si le preneur n'a pas informé le bailleur dans le délai de prescription de cette action, le premier supporte l'ensemble des frais de réfection qu'engagera le second pour y remédier.

Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi entre les parties avant la prise de possession des lieux.

Conformément aux conditions particulières prévues au chapitre I, l'état des lieux d'entrée mentionnera les polluants déjà présents dans le sol, le sous-sol et les eaux souterraines du site causés par les exploitations antérieures à la signature du présent bail.

Les mesures de remise en état relatives à ces contaminants sont à la charge exclusive du bailleur. Celui-ci devra en outre informer le preneur des mesures de remise en état déjà réalisées et des servitudes mises en place.

Un état des lieux de sortie sera réalisé un mois avant la fin du bail entre les parties. Les travaux de remise en état seront à la charge exclusive du locataire. Etant toutefois expressément convenu que les travaux de remise en état concernant les pollutions liées aux activités exploitées antérieurement à la signature du présent bail demeurent à la seule charge du bailleur, conformément aux conditions particulières prévues au chapitre I.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment les « travaux de sécurité ») sera exclusivement supportée par le locataire lorsqu'il s'agit de travaux de réparation ou de mise en conformité liée à l'activité du locataire.

## **5.2. - Entretien - réparations**

Le preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avèreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le preneur effectue toutes les réparations nécessaires à la serrurerie, il effectue à ses frais tous remplacements ou modification de branchement, d'installation ou autre, exigé par toute compagnie distributrice.

Il doit respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

Le bailleur a la charge des grosses réparations, définies à l'article 606 du Code Civil.

Il doit déférer à toute injonction du bailleur même en cours de bail. En cas de carence du preneur, trente jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le bailleur fait exécuter les travaux visés dans la lettre de mise en demeure, leur coût en est remboursé par le preneur dans les quinze jours de l'envoi de l'état récapitulatif des dépenses.

A l'expiration du bail, le preneur rendra les biens en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Il est seul responsable de la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites provenant de ses locaux.

Il informe sans délai le bailleur de toute apparition de parasites.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES





### **5.3. - Travaux exécutés par le preneur**

#### *5.3.1. Aménagements - améliorations*

Le preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucuns travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du bailleur.

Pour obtenir le consentement du bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréés par le bailleur et dont les honoraires sont supportés par le preneur.

Les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du preneur.

Le bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

#### *5.3.2. Travaux de mise en conformité*

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation existante relative à son activité est exclusivement supportée par le preneur.

Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non conforme aux normes réglementaires relatives à l'activité du preneur.

Le preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

### **5.4. - Travaux du bailleur**

Le preneur doit souffrir, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui sont exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune diminution de loyer, ni la résiliation du bail, quelles qu'en soient l'importance et la durée conformément à l'article 1724 du Code Civil. En tout état de cause le bailleur fera en sorte que ces interventions ne portent pas préjudice à l'activité du preneur.

### **5.5. - Parachèvement de l'immeuble**

Si les lieux loués sont compris dans un immeuble dont la construction ou la réhabilitation est achevée ou en voie d'achèvement, le preneur doit supporter les inconvénients résultant des malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés, sans pouvoir réclamer au bailleur une quelconque indemnité, ni diminution du loyer. Dès que le preneur découvre des malfaçons, il en avertit le bailleur. Ce dernier prend toute mesure possible pour la reprise des désordres, notamment en déclarant le cas échéant le sinistre à son assureur (dommage-ouvrage) et en

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES





agissant en garantie décennale ou biennale auprès des constructeurs dans les formes des articles 1792 et suivants du code civil .

### **5.6. - Restitution des lieux**

A son départ, le preneur rend les lieux loués dans l'état dans lequel il les a trouvés, ou à défaut, règle au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état, la vétusté résultant de l'usage demeurant à la charge du preneur.

Conformément aux conditions particulières prévues au chapitre I ci-dessus, aucune mesure de remise en état relative aux pollutions présentes sur le site antérieurement à la signature du présent bail ne pourra être mise à la charge du preneur par le bailleur.

A cet effet, il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le preneur doit remettre les clés au bailleur, le coût de l'établissement de l'état des lieux est supporté par le preneur qui s'y oblige.

Si le preneur est absent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci est établi par un huissier, au besoin avec l'assistance d'un serrurier aux frais exclusifs du preneur.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputé agréée par le preneur, et le bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du preneur.

## **6 – ASSURANCES**

### **6.1. - Assurances du bailleur**

Le bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le bailleur garantit par lui-même ou dans le cadre de la copropriété s'il en est créée une, ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Dans le cas où les lieux loués sont constitués, totalement ou en partie de lots de copropriété, le bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites par le syndic, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du preneur.

Si l'activité exercée par le preneur entraîne pour le bailleur ou pour les voisins ou co-locataires, le paiement de surprime d'assurance, le preneur doit en rembourser le montant aux intéressés.

Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le bailleur sont remboursées par le preneur dans les conditions stipulées ci-dessus à l'article 3.3.2.

### **6.2. - Assurances du preneur**

Le preneur est tenu de garantir dès la prise d'effet du présent bail, auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir pour

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

les risques matériels et corporels résultant tant de son propre fait ou du fait de ses préposés que du fait des biens loués, notamment à l'égard du bailleur, des voisins et des tiers en général.

La garantie porte sur les risques d'incendie, explosions, tempêtes et dégâts des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il a réalisés, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature et les pertes d'exploitation en résultant.

Le preneur doit justifier au bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent bail, lors de chaque renouvellement de celui-ci ainsi qu'à toute demande du bailleur pendant la durée du bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, sont maintenues pendant toute la durée du bail, le preneur doit en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au bailleur sur simple demande de ce dernier.

### **6.3. - Renonciation à recours**

Le preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels. A titre de réciprocité, le bailleur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le preneur et ses assureurs.

### **6.4. - Sinistres - désordres**

Le preneur doit tenir informé sans délai, le bailleur ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués.

Il doit informer immédiatement le bailleur de toute réparation rendue nécessaire par toute déprédation ou dégradation quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du bailleur.

Le preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

Il doit, à ses frais, et sans délai, déplacer son mobilier et déposer tout coffrage et décoration ainsi que toutes installations dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures, et, en général, pour l'exécution de tous travaux.

## **7 - SOUS-LOCATION - CESSION**

### **7.1. - Sous-location**

Il est interdit au preneur, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite, le tout sous peine de résiliation de plein droit du présent bail.

Il sera cependant apporté une attention particulière à toute demande de sous location au bénéfice de filiales du preneur ou de sociétés dans lesquelles il aura une participation. Les conventions de sous-

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES



location devront être soumises au bailleur pour accord préalable, ce dernier s'engageant à répondre sous 15 jours. Elles lui seront transmises dans le mois suivant leur conclusion

Dans le cas d'une sous-location qui pourrait exceptionnellement être autorisée par le bailleur, le preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du bailleur et seul responsable des charges et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le preneur du chef des présentes.

La sous-location, même autorisée, sera consentie aux risques et périls du preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

## 7.2. - Cession

**Le preneur ne peut céder**, en tout ou partie, **son droit au présent bail** sous peine de résiliation, **si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce** et sous réserve dans ce dernier cas de l'agrément préalable du cessionnaire par le bailleur.

Aucune cession ne peut être réalisée s'il est dû par le preneur des loyers, charges ou accessoires.

Le bailleur est appelé à l'acte de cession ou à l'acte d'apport, par lettre recommandée avec avis de réception.

Le preneur reste garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de la discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail, pendant toute la durée de celui-ci et alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédé leurs droits.

Pour répondre de cette garantie, dans tous les cas de cession, le successeur du preneur, de même que tous les cessionnaires successifs, devront pour la validité même de la cession présenter au bailleur une caution bancaire garantissant le paiement d'une somme correspondant à un an de loyer toutes taxes comprises, ledit loyer étant celui actualisé au jour de la cession.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou un original enregistré est remis au bailleur, sans frais pour lui, le preneur étant tenu de respecter les règles de notification de l'article 1690 du Code Civil.

## 8 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de tout accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le preneur, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré sans effet pendant ce délai, le bail est résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause est applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail.

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

Si le preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résulte d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeure acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit à l'article **3.7** ci-dessus sans préjudice de tout autre, et le preneur est redevable au bailleur d'une indemnité d'occupation en application de l'article **3.9** ci-dessus, indépendamment des loyers échus à la date de la résiliation du bail.

## **9 - TOLERANCES**

Toutes les tolérances de la part du bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne peuvent en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

## **10 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR**

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel, vendeur à l'acte au titre de la restitution de ces garanties.

## **11 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- pour le bailleur, à son siège social : Route de Paris Parc d'entreprises la RADIO à Dreux
- pour le preneur, dans les lieux loués : Route de Paris Parc d'entreprises la RADIO à Dreux

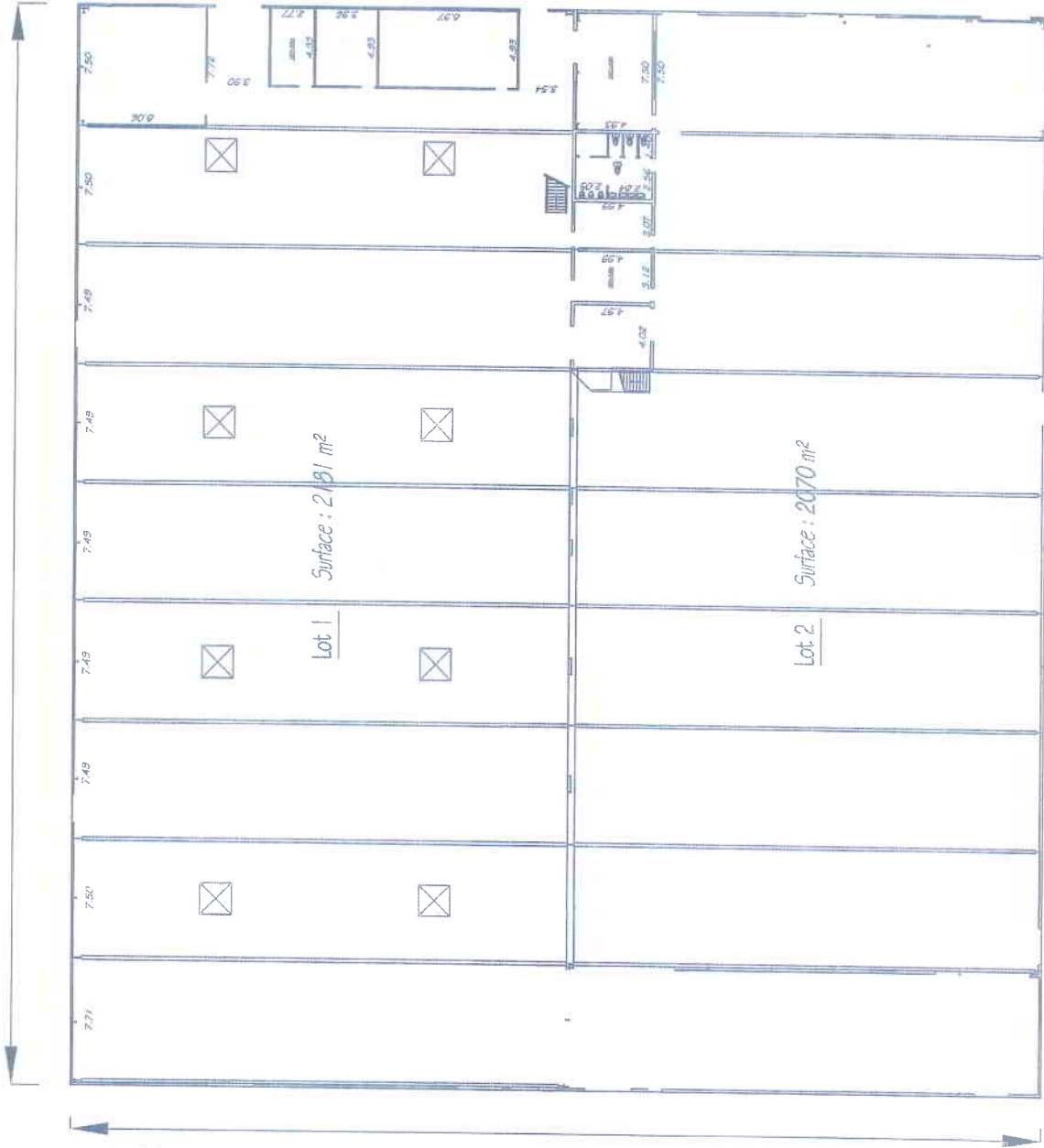
## **12 – ENREGISTREMENT**

Si l'enregistrement du présent contrat était requis, les frais en découlant seraient à la charge du preneur qui s'y oblige.

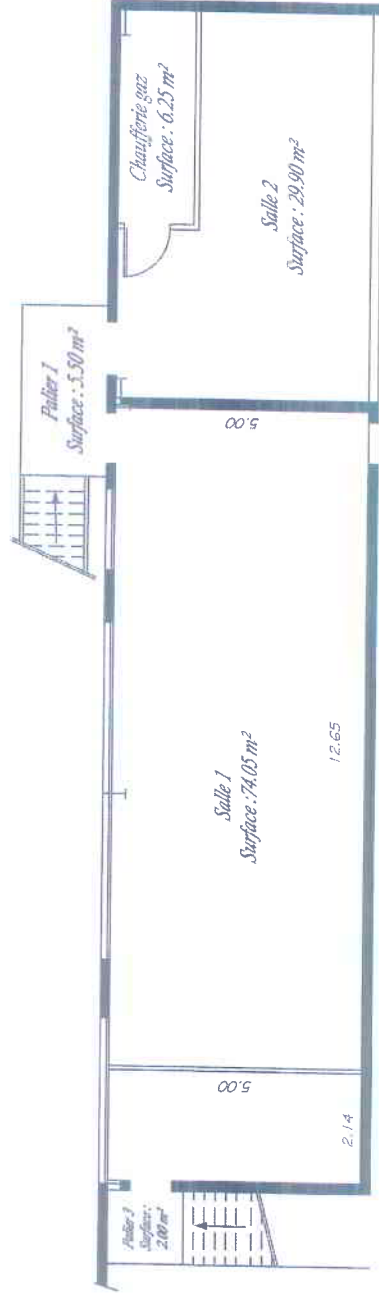
NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES



68.29



62.25





Dressé le 01/07/10 par

**Dominique FORTEAU - GEOMETRE - EXPERT - D.P.L.G**

49, Rue Saint Jean - 28100 DREUX  
TEL : 02 37 46 62 68 - FAX : 02 37 50 23 88

Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral  
n° **0093** du **24/01/2006** mis à jour le

## Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse commune code postal  
**DREUX - 28 100**  
9001 Route de Paris

Cadastre : CK n°42

### 3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé oui  non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation  Crue torrentielle  Remontée de nappe   
Avalanche  Mouvement de terrain  Sécheresse   
Séisme  Cyclone  Volcan   
Feux de forêt  autre

### 4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT)

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé oui  non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit \* oui  non

\* Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique  Effet de surpression  Effet toxique

### 5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité zone Ia  zone Ib  zone II  zone III  Zone 0

## pièces jointes

### 6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

PPRI de la vallée de l' Eure en aval de Maintenon prescrit le 09/11/2005

L'immeuble est situé hors zone cartographiée

## vendeur/baïleur - acquéreur/locataire

7. Vendeur - ~~Baïleur~~ Nom prénom **SEMCADD**  
ayer la mention inutile

8. Acquéreur - ~~locataire~~ Nom prénom **CHRISTIE CIRWIT**  
ayer la mention inutile

9. Date **21 06 2011** à **NANTERRE** le



Fait à Dreux le

2011 en 2 exemplaires originaux,

Signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite : Lu et approuvé.

Pour la **SEMCADD**

Le Président Directeur Général,

**Mr. Gérard HAMEL**



Pour **CHIMIE CIRCUIT**

Le Directeur Général

**Mr. Thomas MAURELLI,**

Lu et approuvé

**CHIMIE-CIRCUIT**  
45, rue de Suresnes - 92000 NANTERRE  
Tél. : 01 41 18 72 10 - Fax : 01 42 04 74 32  
Courriel : chimiecircuit@wanadoo.fr  
Sarl au capital de 100 000 € - RC Nanterre B 324 042 074  
Siret 334 042 074 0016 - APE 515 L - TVA : FR 28 334 042 074

ANNEXES : 1- Plan Bâtiment C

2- Etat des Risques Naturels et Technologiques

NB : les articles ou paragraphes repérés par le signe (\*) font l'objet d'une mention spéciale au chapitre I - CONDITIONS PARTICULIERES

