

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION
MELUN VAL DE SEINE (C.A.M.V.S)**

DECISION DU PRESIDENT N° 161/2022

OBJET : HOTEL DES ARTISANS -BAIL A LA SOCIETE SOLARCOM - LOT 7 - 7
RUE DE LA PLAINE DE LA CROIX BESNARD - VAUX-LE-PENIL

Le Président de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine (C.A.M.V.S),

VU le Code général des Collectivités Territoriales ;

VU les statuts en vigueur de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine ;

VU la délibération n° 2015.7.11.110 du Conseil Communautaire du 28 septembre 2015, autorisant le Président à mettre en location les locaux de l'Hôtel pour Artisans (Parc d'Activités de Vaux le Pénil) ;

VU la délibération n° 2020.3.5.77 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2020, donnant délégation d'attribution du Conseil Communautaire au Président, notamment dans son 8° relatif à la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans ;

CONSIDERANT la volonté de la Société SOLARCOM, représentée par Monsieur CHAHINE Matthieu, de s'installer au sein de l'Hôtel des Artisans – lot 7 – situé 7 rue de la Plaine de la Croix Besnard – 77000 VAUX-LE-PENIL, et la nécessité, à cette fin, de conclure un bail ;

CONSIDERANT qu'un bail dérogatoire peut être établi entre la Société SOLARCOM et la Communauté d'Agglomération ;

CONSIDERANT que ce bail dérogatoire est convenu pour une durée de 12 mois qui peut être reconduit sans pouvoir excéder 36 mois ;

DÉCIDE :

Article unique : De signer, ou son représentant un bail dérogatoire avec la Société SOLARCOM, représentée par Monsieur CHAHINE Matthieu, concernant le LOT 7 - local situé 7 rue de la Plaine de la Croix Besnard – 77000 VAUX-LE-PENIL (projet annexé), pour une durée de 12 mois, soit du 1^{er} janvier 2023 au 31 décembre 2023, et tout document s'y afférent, et notamment, ses éventuels avenants.

Fait à Dammarie-lès-Lys, le 21/12/2022

La présente décision peut faire l'objet d'un recours, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa publication, devant le Tribunal administratif de Melun.

Accusé de réception

077-247700057-20220101-49511-DE-1-1

Acte certifié exécutoire

Réception par le préfet : 21/12/2022

Publication ou notification : 21 décembre 2022

Signé par le Président, Louis VOGEL



Louis Vogel

Président de la CAMVS
Maire de Melun
Conseiller Régional



Communauté d'agglomération
Melun Val de Seine
297 rue Rousseau Vaudran
CS 30187
77198 DAMMARIÉ LES LYS
☎01 64 79 25 80
✉ : arlette.merlini@camvs.com

BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

(Art. L. 145-5 du code de commerce)

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

*ENTRE LES SOUSSIGNÉS CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE PRENEUR »,
IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :*

Par les présentes, les parties entendant user de la faculté offerte par l'article L 145-5 du code de commerce, le BAILLEUR consent un bail dérogatoire au statut des baux commerciaux au PRENEUR, qui accepte, sur l'immeuble à usage commercial dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées.

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. – BAILLEUR

La Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine, 297 rue Rousseau Vaudran CS 30187 – 77198 DAMMARIÉ LES LYS CEDEX représentée par Monsieur Louis VOGEL agissant en vertu de la délibération n° 2020.3.5.77 du Conseil Communautaire du 17 juillet 2020 et suivant une décision n° du.

1.2. – PRENEUR

La SOCIÉTÉ SOLARCOM ENR au capital de 7 000 € ayant pour siège social sis 11 rue des Sablons à VAUX LE PENIL (77000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés à MELUN sous le numéro 852 689 199 - représentée par Monsieur CHAHINE Matthieu né le 15/08/1954 à Tfahta (Liban) en qualité de Président et Monsieur PERNIN Bruno, Pierre, Charles né le 14/02/1981 à Paris (75) en qualité de Directeur Général dûment habilités aux présentes tel qu'ils le déclarent.

1.3. – GESTIONNAIRE DU BIEN

En cas de gérance, le **BAILLEUR** ou son mandataire pourra, à tout moment, informer le **PRENEUR** de l'éventuel changement de mandataire du **BAILLEUR**.

1.4. - SITUATION – DÉSIGNATION

1.4.1. - Situation

7 rue de la Plaine de la Croix Besnard à VAUX LE PENIL (77000) – cadastré section **AD n°247**

1.4.2. – Désignation

Un local à usage d'activités ou commercial de **170,42 m²** environ portant le **n° 7** : comprenant au rez-de-chaussée un bureau d'accueil avec coin kitchenette, un atelier, 2 WC avec lave-mains, 2 douches et un bureau à l'étage en mezzanine et une cour extérieure privative **n° 7** (plans joints en annexe).

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le **PRENEUR** déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

1.5. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée non renouvelable de⁽¹⁾ **MOIS** prenant effet le **.././....**, pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé, le **.././....**. Eu égard au caractère dérogatoire du présent bail, le **PRENEUR** reconnaît n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée renouvelable de^(1 bis) **12 MOIS** prenant effet le **01 janvier 2023**, pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé, le **31 décembre 2023**.

Le **PRENEUR** peut à tout moment mettre fin au bail en effectuant un **préavis de 3 mois** en adressant un courrier en **lettre recommandée avec accusé de réception** à la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Si l'une des parties souhaite proroger ou renouveler le présent bail, un avenant de prorogation ou de renouvellement devra être signé au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance du présent bail. A défaut, le bail expirera de plein droit, le **PRENEUR** reconnaissant n'avoir droit, à son échéance, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation. Dans tous les cas, la durée totale du bail ou des baux successifs ne pourra excéder trente-six mois.

Le **PRENEUR** restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable soit nécessaire.

1.6. - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés exclusivement à l'usage de :

Travaux d'installation électriques dans tous les locaux, pose et installation de panneaux photovoltaïques solaires. Production et fourniture électricité et d'énergie renouvelable.

Il est à noter que l'hôtel des artisans ne permet pas la vente directe au public.

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le **PRENEUR** fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du **BAILLEUR** puisse être recherchée.

1.7. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes, charges comprises, de **1 204,00 € (mille deux cent quatre euros)** que le **PRENEUR** s'oblige à payer au **BAILLEUR** ou à son mandataire :

- par mois⁽²⁾
- par trimestre⁽²⁾
- à terme d'avance
- à terme échu

Auquel s'ajoute la TVA aux taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le **PRENEUR** s'engage à régler expressément à la même période que le loyer.

- de plein droit
- sur option du **BAILLEUR**, option que le **PRENEUR** accepte expressément.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de bail le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du **PRENEUR** ; Cette option est acceptée expressément et par avance par le **PRENEUR** qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du **PRENEUR** au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

Le premier paiement du loyer et le dépôt de garantie stipulé à l'article 1.10 devront avoir lieu le **1^{er} NOVEMBRE 2022** par virement bancaire sur le compte du **Trésor Public** (RIB annexé).

Le premier quittancement se fera à la date du présent bail convenu.
Un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

Le **PRENEUR** a la possibilité d'accepter que le loyer soit prélevé par le Trésor public en signant le mandat de Prélèvement SEPA joint au BAIL

Le PRENEUR opte pour le prélèvement

Le **PRENEUR** opte pour le virement bancaire

1.8. - RÉVISION DU LOYER

- Révision annuelle

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an ou s'il était prorogé à échéance, les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

Cette révision interviendra **1^{er} JANVIER de chaque année.**

L'indice de base retenu est celui du **3^{ème} TRIMESTRE 2022, valeur.....**

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

1.9. - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

1.9.1. - Impôts et taxes

Le **PRENEUR** acquittera ses contributions personnelles : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le **BAILLEUR** pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au **BAILLEUR** à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au **BAILLEUR** s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- la taxe foncière⁽²⁾ ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage ;
- la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France⁽²⁾ ;
- les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au **BAILLEUR**⁽²⁾.

Il est précisé que la présente location est soumise à⁽²⁾:

la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, qu'il s'engage à régler expressément à la même période que le loyer :

de plein droit* ⁽²⁾

sur option du **BAILLEUR**, option que le **PRENEUR** accepte expressément⁽²⁾

la contribution sur les revenus locatifs de la présente location que le **PRENEUR** réglera au **BAILLEUR** à la même périodicité que le loyer

en intégralité⁽²⁾

pour moitié⁽²⁾

Par ailleurs, en cours de bail, le **BAILLEUR** se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du **PRENEUR**. Cette option est acceptée expressément et par avance par le **PRENEUR** qui s'y oblige. La TVA sera à la charge

du **PRENEUR** au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

1.9.2. - Charges

Les charges incluses dans le montant du loyer stipulé à l'**article 1.7** comprennent le chauffage du local, la consommation d'eau froide, les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'au local dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble.

Auquel vient s'ajouter une provision pour l'enlèvement des ordures ménagères au titre de la redevance spéciale qui s'élève mensuellement à :

CINQUANTE TROIS EUROS ET ZERO TROIS CENTIMES (53.03 € TTC).

Somme versée par le **PRENEUR** à chaque terme :

- Loyer	1 204.00 €
- TVA ⁽³⁾ ou CRL	240.80 €
- Provision sur charges	(sans objet)
- Redevance spéciale (provision)	53.03 €
Soit un total TTC de :	1 497.83 €

1.10. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le **PRENEUR** verse au **BAILLEUR** ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme **3 612 € (trois mille six cent douze euros)** à titre de dépôt de garantie correspondant à **3 mois de loyers HT**.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du **PRENEUR**.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au **PRENEUR**, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

1.11. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un **PRENEUR** et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le **BAILLEUR** et le **PRENEUR**.

Lors de l'établissement de l'état des lieux d'entrée contradictoire établi en date du **1^{er} janvier 2023** entre les parties, il a été remis gratuitement au **PRENEUR**, différentes clés dudit local, **Vigik** permettant l'accès au portail d'entrée du site et **télécommande** pour l'ouverture du portail réservé aux camions et livraison, (voir document état des lieux annexé). Il est précisé que toute perte ou demande de fourniture d'équipement supplémentaire, sera facturée au **PRENEUR** par le **BAILLEUR**. La Communauté d'agglomération émet un **titre de recette**

du montant de la dépense et celle-ci devra être réglée directement au trésor public.

1.12. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Sans objet

1.13. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le **PRENEUR**, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du **PRENEUR**.

1.14. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

1.14.1. – Dossier de diagnostic techniques

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation.**

Le **PRENEUR** reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique**, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1^{er} janvier 1949

Le **PRENEUR** reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif à la partie à usage d'habitation et dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels, miniers et technologiques**, lorsque, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, le bien est situé dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat.

De plus, lorsque l'immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le **BAILLEUR** déclare que les biens objet des présentes :

Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du **1^{er} janvier 2023** sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le **PRENEUR** reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le **BAILLEUR** a déclaré qu'à sa connaissance :

Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant son origine⁽⁴⁾, ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2 ou technologiques visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le **BAILLEUR** informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

- le **diagnostic termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)**⁽⁵⁾

Les biens objet des présentes⁽²⁾ :

ont fait l'objet d'un état parasitaire établi le..../...../.... par

Le **PRENEUR** reconnaît avoir pris connaissance de cet état parasitaire annexé aux présentes.

n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

1.14.2. – Informations relatives à l'amiante pour les immeubles collectifs dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{ER} juillet 1997

Parties privatives

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé de l'existence d'un dossier amiante sur les parties privatives qu'il occupe (DAPP ou DTA).

Sur demande écrite, le **PRENEUR** pourra venir consulter ce document auprès du **BAILLEUR** ou de son mandataire.

Parties communes

Le **PRENEUR** reconnaît avoir été informé que le dossier technique amiante (DTA) sur les parties communes est tenu à disposition chez le syndic de la copropriété (selon ses propres modalités de consultation).

Pour les immeubles en monopropriété, sur demande écrite, le **PRENEUR** pourra venir consulter ce document auprès du **BAILLEUR** ou de son mandataire.

- Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés définitivement par⁽²⁾ :

le **BAILLEUR**

le **PRENEUR**

partagés dans les proportions suivantes :

_____ à la charge du **PRENEUR**

_____ à la charge du **BAILLEUR**

1.15. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

- relatives au bruit

Si les locaux loués sont situés à proximité d'un aéroport, conformément à l'article L. 112-10 du code de l'urbanisme, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** que les locaux loués sont classés dans le plan d'exposition au bruit, en zone⁽⁶⁾

- relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Si les locaux loués comportent des équipements de récupération des eaux pluviales, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** des modalités d'utilisation de ceux-ci.

1.16. - AUTRES INFORMATIONS OU CONDITIONS PARTICULIÈRES

Néant

1.17. - RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

Chacune des parties, pleinement informées des dispositions de l'article 1195 du Code civil, acceptent le risque lié à tout changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

1.18. - ANNEXES A LA CONVENTION

- Etat des lieux
- Etat des risques
- Diagnostic de performances énergétique et annexe environnementale,
- Document SEPA pour l'autorisation de prélèvement
- Copie de la police d'assurance du **PRENEUR**

2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le **PRENEUR** s'oblige à bien et
BAIL - SOLARCOM ENR/CAMVS/Hôtel des Artisans

Paraphes

fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **BAILLEUR**.

2.1.1. - État des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements

Le **PRENEUR** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le **PRENEUR** ne pourra exiger du **BAILLEUR** aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au **PRENEUR** ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

- Le **PRENEUR** devra assurer, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le **BAILLEUR**, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du **BAILLEUR**.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le **PRENEUR**, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du **BAILLEUR**. Il restera garant vis-à-vis du **BAILLEUR** de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le **BAILLEUR** effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le **PRENEUR** qui s'y oblige, notamment :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le **BAILLEUR** informe le **PRENEUR** de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au **PRENEUR**. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire. Le **PRENEUR** s'engage à déclarer à mairie la présence de termites dans l'immeuble ;

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du **PRENEUR**. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au **PRENEUR**. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit ;

- Le propriétaire fait son affaire personnelle du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux rendus obligatoires par les textes.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au **PRENEUR**, le **BAILLEUR** pourra demander, sur justificatif, le remboursement au **PRENEUR** des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le **BAILLEUR** sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, LE **PRENEUR** rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2.1.2. - Aménagement des biens loués

Le **PRENEUR** ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du **BAILLEUR**.

En cas d'autorisation du **BAILLEUR** pour effectuer de tels travaux, le **PRENEUR** devra les effectuer à ses risques et périls sans que le **BAILLEUR** puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du **PRENEUR** qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le **PRENEUR** dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du **BAILLEUR** sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au **BAILLEUR** d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du **PRENEUR**, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le **PRENEUR** devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

2.1.3. - Immeuble en copropriété

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le **PRENEUR** communiquera au **BAILLEUR** les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

2.2.- MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le **PRENEUR** devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le **PRENEUR** devra jouir des biens loués raisonnablement suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance. Les biens ne peuvent en aucun cas être affectés à un usage d'habitation.

Le **PRENEUR** fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le **PRENEUR** veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le **PRENEUR** s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le **PRENEUR** devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire,

voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le **BAILLEUR** ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le **BAILLEUR** ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le **PRENEUR** s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le **PRENEUR** souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

2.3. - PUBLICITÉ

Le **PRENEUR** aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du **PRENEUR**. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le **PRENEUR** devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement des dites enseignes ou publicités.

2.4. - ASSURANCE

Le **PRENEUR** devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le **PRENEUR** entraîne pour le **BAILLEUR**, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le **PRENEUR** sera 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. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du **BAILLEUR**. Le **PRENEUR** s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le **BAILLEUR**. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au **PRENEUR** par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du **BAILLEUR**. Les présentes vaudront transport en garantie au **BAILLEUR** de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le **PRENEUR** devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du **BAILLEUR** et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

2.5. - CESSION ET SOUS-LOCATION

Le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. De même, le **PRENEUR** ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

2.6. - VISITE DES LIEUX

Le **PRENEUR** devra laisser pénétrer dans les biens loués le **BAILLEUR** ou son mandataire pour constater leur état quand le **BAILLEUR** le jugera à propos.

En cas de mise en vente ou de relocation, le **PRENEUR** devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

2.7. – TRAVAUX DANS LES LIEUX

Le **PRENEUR** s'engage à souffrir sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous travaux de grosses réparations ainsi que tous autres qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux occupés ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que tous travaux d'amélioration que le **BAILLEUR** jugerait convenable de faire exécuter alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours. Il s'engage par ailleurs à laisser l'accès aux locaux au **BAILLEUR**, chaque fois que celui-ci lui en fera la demande.

2.8. - FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du **BAILLEUR** et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du **PRENEUR** si la destruction lui était imputable.

2.9. - CLAUSE RÉÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le **PRENEUR** se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

2.10. - CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le **BAILLEUR** ou son mandataire au **PRENEUR** ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début

d'engagement d'instance, les sommes dues par le **PRENEUR** seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du **PRENEUR**.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au **BAILLEUR** à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

2.11. – SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le **PRENEUR** constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du **PRENEUR** avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le «**PRENEUR**», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le bailleur n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.12. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du **BAILLEUR** ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le **BAILLEUR** ou son mandataire pourra toujours y mettre fin par tous les moyens. Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relatif au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

2.13. - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les

concernent. Pour exercer ces droits, le **PRENEUR** peut s'adresser au **BAILLEUR**, aux coordonnées ci-dessus.

2.14. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION – DIFFERENDS ET LITIGES

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, à savoir :

- le **BAILLEUR**, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le **PRENEUR** devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;

- le **PRENEUR**, dans les lieux loués.

Si aucune solution amiable n'est trouvée ou si elle n'est pas acceptée par les deux parties, tous les litiges auxquels la présente convention pourra donner lieu tant pour sa validité que pour son interprétation, son inexécution ou sa résolution, seront réglés par le Tribunal compétent, à savoir, le Tribunal Administratif de Melun. Le droit français est seul applicable.

2.15. - AVENANTS

Toute modification apportée au présent BAIL devra obligatoirement faire l'objet d'un avenant signé des deux **PARTIES**.

2.16. – PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES DES PARTIES

Les données personnelles collectées dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Ces données sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent contrat, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service RGPD de la Communauté d'Agglomération Melun Val de Seine.

Pour la réalisation de la finalité des présentes, les données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- Aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- Aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- À l'huissier et à l'avocat en cas de procédure ;
- Aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Il est précisé que dans le cadre de l'exécution de leurs prestations, les tiers limitativement énumérés ci-avant n'ont qu'un accès limité aux données et ont l'obligation de les utiliser en conformité avec les dispositions de la législation applicable en matière de protection des données personnelles.

Le responsable du traitement des données personnelles est **M. Patrick LIATARD**.

Conformément à la loi informatique et libertés, le **PRENEUR** bénéficie d'un droit d'accès, de

rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de ses données en vous adressant à **patrick.liatard@camvs.com**.

Le **PRENEUR** peut porter toute réclamation devant la Cnil (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, le **PRENEUR** est informé(e)(s) de la faculté de s'inscrire sur la liste d'opposition au démarchage téléphonique prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du Code de la Consommation).

Le présent bail annule et remplace toute convention qui aurait pu être antérieurement conclue pour le même bien.

NOTES

(1) Durée unique au plus égale à trois ans.

(1 bis) La durée des baux successifs ne doit pas être supérieure à trois ans.

(2) Cocher la case correspondante.* Pour les locations munies du mobilier, du matériel ou des installations nécessaires à l'exercice de l'activité.

(3) Ce montant est susceptible de modification conformément à la réglementation en cas de variation du taux de la TVA.

(4) Indiquer l'origine du sinistre.

(5) Clause facultative.

(6) Préciser si le bien est classé en zone A, B, C ou D dans le plan d'exposition au bruit.

A Vaux-le-Pénil, le / / **2023**, en 2 exemplaires.

et comprenant

Mots nuls _____

Lignes nulles _____

LE BAILLEUR
«Lu et approuvé »

Le Président

Louis Vogel

LE PRENEUR
«Lu et approuvé »

Le Président

Matthieu Chahine