BAIL COMMERCIAL

SOUMIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La S.C.I. ASSOCIES DE SENS
Société Civile Immobilière
Au capital de 1 600,00 €
Dont le siège social est à Paris (75008), 7, Rue du Docteur Lancereaux,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse
Sous le n° 847 802 949

Représentée par son Gérant, la Société Foncière des Associés, elle-même représentée par son Président, la Société PH Finance, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN,

Ci-après dénommée : le « Bailleur »

ET

La S.A.S. COVED
Au capital de 53 000 000,00 €
Dont le siège social est à Toulouse (31 400), 9, avenue Didier Daurat,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Toulouse
Sous le n° 343 403 531

Représentée par son Président, la Société Paprec Group, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-Luc PETITHUGUENIN,

Ci-après dénommée : le « Preneur »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En vertu d'un acte reçu par Maître Laurent FRANCIN, à Auxerre, le 11 octobre 2019, la SCI Associés de Sens est Propriétaire des locaux sis 6, rue de la Fosse aux Saumons, et rue du Commerce, zone industrielle des Sablons - SENS (89100), ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Les Locaux sont à usage industriel et dépendent d'un immeuble indépendant non soumis au statut de la copropriété.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 : DESIGNATION

À SENS (89100), 6, Rue de la Fosse aux Saumons, et rue du Commerce, zone industrielle des Sablons, sur une superficie de 16 310 m^2 cadastrée Section AB parcelles n° 58, 133, 198, 263, 264, 266, 268, un ensemble immobilier comprenant :

Un bâtiment à usage industriel, composé :

1) Lot 1 : Un ensemble de terrain et locaux comprenant
   - Un terrain nu
   - Au DC du bâtiment : un bureau d'accueil
   - Au 1er étage : deux bureaux, un sanitaire, un escalier, couloir commun au lots 1 et 3
2) Lot 2 : Un ensemble de terrain et locaux comprenant :
   - Un terrain nu
   - Au RDC du bâtiment : une zone de garage
   - Quatre bureaux, un local d'archives, une salle de repos, vestiaires et sanitaires, dégagement
3) Lot 3 : un ensemble de terrain et locaux comprenant :
   - Un terrain nu
   - Au RDC du bâtiment : une zone de garage
   - Au premier étage : deux bureaux, une salle de réunion, un couloir, un sanitaire, un rangement, l'escalier et le couloir commun aux lots 1 et 3.

Terrain, aire de stationnement, local poubelles.

Un ensemble industriel jouxtant le précédent, comprenant : un bâtiment à usage de bureaux, un atelier, un hangar.

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives et commencera à courir à compter du 11 octobre 2019 pour se terminer le 10 octobre 2028.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 11 octobre 2019.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 : DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de bureaux, d'aire de stockage et d'ateliers liés à l'activité de recyclage de déchet.

Tout changement, même temporaire, dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes les dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être tenu responsable des manquements commis par le Preneur.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux, objet du présent bail.

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil.

Le preneur assurera l'ensemble des réparations à l'exception de celles définies par l'article 606 du code civil sauf si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur. Ce dernier en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur. A l'exception également des réparations ou remplacements exigés par les nécessités d'une mise aux normes liée au bâtiment et à ses éléments d'équipement, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance dans un état de réparation et d'entretien conforme à l'état des lieux d'entrée sous réserve de l'usure normale. Il est précisé que toutes les réparations ou remplacement exigés par les nécessités d'une mise aux normes liée à l'activité du Preneur resteront à la charge de ce dernier.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable et écrite du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux susvisés et des honoraires sera réglé par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

Le Preneur supportera la charge des dépenses de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène et de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, ce qui est accepté par le Preneur. Cependant ces dépenses de travaux qui concerneraient les éléments visés à l'article 606 du Code civil seront la charge du Bailleur.

A défaut pour le Preneur d'exécuter ces mesures d'entretien courant et de menues réparations et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 30 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, soit pour les exécuter soit pour y consentir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le Preneur sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur.

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.

Les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais portant sur tous éléments constituant les Locaux :

- constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.),
- atteints par la vétusté,
- présentant un vice de construction,
- détériorés ou détruits par un cas de force majeure
- détériorés ou détruits par la faute d'un tiers
- détériorés ou détruits par son propre fait

- et d'une manière générale, ceux ne relevant pas de l'obligation d'entretien et de réparation pesant sur le Locataire.

Les charges et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres Locataires.

Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.

4-2 . Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quant bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-3 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-4 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4-5 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-6 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser pénétrer le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers en tout temps dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-7 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 30 jours aux dires de l'architecte du Bailleur , le Preneur et le Bailleur pourront résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 30 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur .

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur , inférieure à 30 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de

jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-8 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-9 . Restitution des lieux

A l'expiration du présent bail, ou encore au départ du Preneur, lesdits travaux d'aménagement resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci n'exige la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

Un état des lieux sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 : ASSURANCE ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Preneur agira tant pour son compte que pour celui du Bailleur.

De ce fait, le Preneur fera assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable, les locaux, objet du présent bail, qu'il occupe contre tous les dommages résultant d'évènements tels que l'incendie, l'explosion, la foudre, tempête, grêle, neige, dommages électriques, dégâts des eaux, bris des glaces, vol et détériorations immobilières suite à vol, recours des voisins et des tiers, sa responsabilité civile et plus généralement contre tous risques quelconques.

D'autre part, il assurera les risques propres à son exploitation notamment:

Son mobilier, matériel et marchandises, les aménagements et installations qu'il aura réalisés, contre les risques d'incendie, d'explosion, dégâts des eaux, bris de glaces, vol.

Le Preneur veillera à ce que son contrat d'assurance comporte bien la clause « d'assurance pour le compte du propriétaire ». Cette police comportera également une clause de renonciation à recours du Preneur et ses assureurs envers le Bailleur et ses Assureurs pour quelque cause que ce soit.

La prime d'assurance sera payée par le Preneur qui devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail et en justifier à première réquisition du bailleur.

Le Preneur transmettra au bailleur ou à ses assureurs toutes informations sur ses activités dans les lieux loués, et l'ensemble des contrôles des installations électriques y compris par thermographie (Q18 et Q19) pouvant entrainer une modification du risque et du taux de prime.

ARTICLE 6 : RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur, des voisins et de tout tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail et de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés, ainsi que du fait de son activité.
Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 7 : SOUS-LOCATION – CESSION

Le Preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des locaux sans l'accord express et préalable du Bailleur.

Le Preneur ne pourra pas transférer son droit au bail, sous quelque forme que ce soit, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé quarante jours avant la régularisation du transfert, tant du projet du Preneur que des noms et références du Cessionnaire et du prix fixé pour le transfert.

ARTICLE 8 : LOYER

Le présent Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 73.680,00 € (soixante-treize mille six cent quatre-vingts euros) hors charge et hors taxe.

Il sera revu en fonction des travaux d'aménagement qui pourraient être effectués.
Ce loyer éventuellement modifié en fonction de l'occupation et de l'activité sur les lieux loués et par application de la clause de révision de loyer est stipulé payable trimestriellement et d'avance au plus tard, le cinq du début du trimestre civil, sous réserve de l'approbation expresse du locataire.

ARTICLE 9 : INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement chaque année et pour la première fois le 1er janvier 2021 en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers et des activités tertiaires, publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (I.N.S.E.E.). L'Indice de référence sera le dernier paru au jour de la prise d'effet du bail soit celui du 2ème trimestre 2019 (114,47).

L'Indice de révision sera le dernier paru à la date de chaque révision, comparé à celui publié pour la même période de l'année N-1.

Par dérogation avec ce qui précède, la revalorisation annuelle des loyers calculée comme précédemment indiquée ne pourra dépasser 4% ni être négative.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce, qui est de droit.
Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport aux prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, chaque partie pourra saisir le juge afin qu'il adapte le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative.

Si l'indice correspondant de la troisième ou de la sixième année du bail n'était pas connu, un loyer provisoire serait calculé par application de la variation constatée entre l'indice de référence et le dernier indice publié, puis une régularisation pratiquée lors de la publication de l'indice.
Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.
Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

ARTICLE 10 : CHARGES

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations, l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées à l'article 4 ci-dessus.

ARTICLE 11 : CLAUSE PENALE

Le non paiement à son échéance d'une quittance de loyer entraînera s'il plaît au Bailleur, à la charge du Preneur, de plein droit et sans mise en demeure préalable, un intérêt calculé au taux de 15% l'an, intérêts calculés prorata temporis.

Le montant de la quittance sera en outre majoré de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire.

ARTICLE 12 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le Preneur versera au Bailleur une somme égale à six mois de loyer à titre de dépôt de garantie, soit un montant de 36.840,00 € (trente-six mille huit cent quarante euros).

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail et ne produira pas d'intérêts.

A l'expiration du bail, le présent dépôt de garantie sera restitué au Preneur après le paiement de tous les loyers, charges et accessoires, ainsi que de toutes indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, notamment à l'occasion des travaux qui pourraient être nécessaires à la remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque révision du prix du loyer ci-dessus fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau prix du loyer, et dans les mêmes conditions.

ARTICLE 13 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans le cas où le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du tribunal de Grande Instance de Paris, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel : toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 1 % du montant du dernier loyer annuel révisé.

ARTICLE 14 : DISPOSITIONS DIVERSES

Le Preneur fera son affaire de l'installation de ses propres lignes téléphoniques et de ses rapports avec l'administration.
Dans le cas où les locaux viendraient à être détruits en totalité par vétusté, faits de guerre, guerre civile, émeutes, en cas de force majeure ou cas forfuit indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

ARTICLE 15 : DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les lieux, objets des présentes et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DAT est tenu à la disposition des occupants

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 08/02/2019.
Ce document est annexé aux présentes.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5,L 125-7,R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels, miniers et sismiques et le terrain sur lequel l'immeuble est édifié est situé en secteur d'information sur les sols. Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes.

Le Bailleur déclare que l'immeuble constituant les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles article L 125-2 du Code des assurances.

ARTICLE 16 : LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance de Paris.

ARTICLE 17 : FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 18 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués,
- le Bailleur en son siège social.

Le présent bail prend effet au 11/10/2019.

Fait à Paris, le 17/10/2019
En deux exemplaires

Le Bailleur
Pour la SCI ASSOCIES DE ROUEN
Jean-Luc PETITHUGUENIN

Le Preneur
Pour la Société COVED
Jean-Luc PETITHUGUENIN