

BAIL DEROGATOIRE
Local 2 - 3 et 4 - ZAE LOUIS ARMAND
Société LES PÉPITES - RECYCLERIE

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Communauté d'Agglomération Val Parisis,
Sise au 271 Chaussée Jules César à Beauchamp (95250),
Représentée par Monsieur Le Président, Yannick BOËDEC, dûment habilité par **délibération n° d/3.5.3/2023/153**

Ci-après dénommée la « CAVP » ou « le bailleur », d'une part,

ET,

L'association LES PÉPITES - RECYCLERIE, dont le siège social est situé au **66 rue Jean Jaurès 95320 St-Leu-la-Forêt,** immatriculée au **Répertoire Nationale des Associations le 09/11/2021 sous le n° 910 210 897 00013,** représentée par Karine **MESSAGER,** en sa qualité de **gérante,**

Ci-après dénommée « le preneur », d'autre part,

APRES AVOIR EXPOSE :

La Communauté d'Agglomération Val Parisis propose au preneur le présent bail dérogatoire pour l'occupation **des locaux 2, 3 et 4,** sis **7 rue Louis Armand, 95600 EAUBONNE,** pour une **superficie totale de 563 m²,** afin d'utiliser les lieux pour ses activités dont l'activité principale est de recycler, réparer et également de recevoir la clientèle dans un espace dédié. Proposer une large gamme objets d'occasion (meubles, vêtements, livres, appareils électriques, déco) qui seront collectés, triés, réparés, valorisés, transformés ou recyclés par une équipe de bénévoles et de personnes en insertion, à des prix accessibles.

LES PARTIES ONT CONVENU DE CONCLURE LE PRESENT BAIL SELON LES CONDITIONS SUIVANTES :

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail dérogatoire de courte durée, au Preneur qui accepte, les biens dont il est le propriétaire et dont la désignation figure aux « Conditions Particulières » ci-jointes.

En cas de contradiction entre les conditions applicables au présent bail, les conditions particulières prévaudront sur les conditions générales.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Le Preneur déclare bien connaître les lieux et dispense le Bailleur d'en faire plus ample désignation que celle figurant aux « Conditions Particulières » ci-après, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs dépendances.

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée d'une **(1) année** qui commence à courir le **1^{er} juillet 2023** pour se terminer le **30 juin 2024**.

Le bail pourra être reconduit chaque année, dans la limite de 2 reconductions. Il prendra donc fin au plus tard le **30 juin 2026**. Le préavis est fixé à un mois.

Le Bailleur peut donner congé au preneur s'il entend construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou 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 congé devra être donné par acte extrajudiciaire, au moins six mois à l'avance et ne saurait donner lieu au versement d'une quelconque indemnité ni d'un droit à report du bail sur un local équivalent.

ARTICLE 4 – SITUATION DES LOCAUX

Un état des lieux est établi de manière amiable et contradictoire entre le preneur et le bailleur, le jour de la signature du bail dérogatoire.

Lors de la restitution du local au Bailleur, un état des lieux sera également dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement de l'état des lieux de sortie selon les conditions susvisées, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

ARTICLE 5 – DESTINATION

1. Le Preneur est autorisé à utiliser les lieux loués pour y exercer les activités telles qu'enregistrées au RCS. Cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès et par écrit du Bailleur.

2. Le Preneur déclare que les locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

3. Le Preneur peut, à condition d'en aviser le Bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et

complémentaires, à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

ARTICLE 6 – REGLEMENTS – AUTORISATIONS - JOUISSANCE

Le Preneur déclare et devra faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Pendant toute la durée du présent bail de courte durée, il s'oblige à se conformer à tous règlements, arrêtés, injonctions administratives à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, toutes obligations en résultant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le Preneur devra jouir des locaux raisonnablement suivant leur usage et destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

ARTICLE 7 – TRAVAUX-INSTALLATIONS-AMENAGEMENTS-ENTRETIEN

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du Preneur ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

7.1 – Le Preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur pendant toute la durée du bail aucune mise en état ni aucune réparation, à l'exception des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil et des mises en état et réparations exigées par la vétusté ou la force majeure. (cf. sous le 7.3)

Les travaux de mise en conformité avec l'activité du Preneur devront être exécutés dans les conditions précisées au présent article 7 ci-après, et restent à sa charge quels qu'ils soient, le Bailleur n'étant pas garant de la conformité des locaux avec l'activité du Preneur par rapport aux règlements administratifs et de police.

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

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

7.3 – Obligations du Preneur pour les réparations

Art 1730 Code civil : « *S'il a été fait un état des lieux entre le bailleur et le preneur, celui-ci doit rendre la chose telle qu'il l'a reçue, suivant cet état, excepté ce qui a péri ou a été dégradé par vétusté ou force majeure.* »

L'obligation du Preneur se limite aux seules réparations locatives et au « menu entretien ». (art. 1730, 1731 et 1732 C.Civ.). Sont donc exclues de ces obligations les réparations qui résultent de la vétusté.

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués de travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. De même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Tous les travaux engagés à l'initiative du Preneur, comportant changements de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers, installation de machinerie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur. Pour obtenir celle-ci, le Preneur communiquera au Bailleur tous documents relatifs aux travaux ou installations projetés tels que plans, notes techniques, etc.... Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur, par des entreprises acceptées par le Bailleur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur. Ce dernier fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers. Il devra souscrire, préalablement à l'exécution des travaux, toutes assurances nécessaires ou utiles et en justifier au Bailleur.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store, ni réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du Bailleur ; il sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les lois et règlements, par le règlement de copropriété ou tout autre règlement, cahier des charges ou statut auquel lui-même sera soumis, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

7.4 – Tous les travaux, embellissements, améliorations et installations et, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors de son départ ou de celui de ses ayants droit ou ayants cause, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé au dit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

7.5 – Le Preneur devra aussi entretenir à ses frais tous équipements, spécifiques ou non, et remplacer ce qui ne pourrait être réparé, sauf si cet entretien est rendu nécessaire par la vétusté ou la force majeure. Les grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code civil ne sont pas d'entretien.

7.6 – Le Preneur ne devra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués et qui rendrait nécessaire des travaux incombant au Bailleur.

7.7 – A défaut d'exécution de tous travaux lui incombant, et après mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur, sans préjudice de l'application de la clause résolutoire stipulée ci-après et de tous les frais consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause et de ceux exposés par la procédure.

ARTICLE 8 – RESTITUTION DES LOCAUX

Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire. Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 75 euros par jour calendaire de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse. Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai. Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

ARTICLE 9 – ASSURANCES

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés notamment l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits (etc.) pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes

d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

9.1 – Obligations du Preneur

1. Le Preneur devra adresser au Bailleur dans le mois qui suit la signature des présentes une copie de ses polices d'assurances relevant des obligations du présent bail et prenant effet à la date d'entrée en jouissance.
2. Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
3. Le Preneur s'engage à informer le Bailleur à la souscription, et en cours de bail par lettre recommandée avec accusé de réception, de tous les éléments susceptibles d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Faute de s'y confirmer, il s'engage à supporter les conséquences issues du non-respect de l'article L.113-4 du Code des Assurances qu'il aura fait supporter au Bailleur.

9.2 – Destruction totale ou partielle des locaux

1. Si des locaux viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.
2. Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

Premier cas : le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation ou la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction, remplacement des parties endommagées ou détruites est supérieure à 180 jours, délais d'obtention des permis de démolir ou de construire non compris aux dires de l'architecte du Bailleur. Le Preneur et le bailleur peuvent résilier, l'un ou l'autre, le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception, sans indemnité de part et d'autre, et ce, dans les 30 jours de la notification de l'avis par l'architecte du Bailleur. Au cas où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demande la résiliation du présent bail, il sera procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

Deuxième cas : Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement est égale ou inférieure, aux dires de l'architecte, à 180 jours. Le Bailleur entreprend les travaux de réparation, restauration, remplacement ou reconstruction des parties endommagées, dégradées ou détruites.

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.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert, choisi d'un commun accord entre les parties, ou à défaut, désigné par le président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé.

ARTICLE 10 – CESSION DE BAIL

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement express et par écrit du Bailleur, sauf au repreneur de son fonds de commerce.

ARTICLE 11 – OCCUPATION - INDIVISIBILITE DES LIEUX LOUES

Le Preneur devra occuper personnellement et exploiter en permanence les lieux loués. Il ne pourra ni sous-louer en tout ou en partie les lieux loués.

ARTICLE 12 – LOYER ET AUTRES CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer hors charge annuel de référence de **50 670 €**, (cinquante mille six cent soixante dix euros) que le preneur s'oblige à payer mensuellement à terme d'avance (en début de mois pour le mois à venir) au domicile du Bailleur ou en tout autre lieu indiqué par lui (**soit 4 222,50 € par mois de loyer**).

La SAS LES PEPITES bénéficie de la grille tarifaire suivante :

- Un loyer annuel hors charges de 50 670 € (**CINQUANTE MILLE SIX CENT SOIXANTE DIX EUROS EUROS**) pour la SAS LES PEPITES-RECYLCERIE du 1^{er} juin 2023 au 31 mai 2024 ;
- Un loyer annuel hors charges de 56 300 € (**CINQUANTE SIX MILLE TROIS CENTS EUROS**) pour la SAS LES PEPITES-RECYLCERIE du 1^{er} juin 2024 au 31 mai 2025 ;
- Un loyer annuel hors charges de 61 930 € (**SOIXANTE ET UN MILLE NEUF CENT TRENTE EUROS**) pour la SAS LES PEPITES-RECYLCERIE du 1^{er} juin 2025 au 31 mai 2026.

Considérant les objectifs exprimés par les élus de l'agglomération à travers le Plan Climat Air Energie Territorial, il est proposé d'accorder à l'association LES PEPITES-RECYLCERIE une franchise de 6 mois de loyers soit 25 335 € (**VINGT CINQ MILLE TROIS CENT TRENTE CINQ EUROS**) afin de l'accompagner au démarrage de son activité.

La provision mensuelle au titre des charges locatives s'élève à **120 €**

Ces charges comprennent :

- **L'entretien des espaces verts**
- **Le nettoyage de la zone**
- **L'entretien de toitures terrasses**
- **L'entretien des trappes de désenfumage**
- **L'entretien du portail**

Le preneur fera son affaire des charges relatives aux fluides (eau, électricité, gaz)

Révision du loyer :

Le loyer ci-dessus fixé sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE. La révision interviendra tous les ans, le 1^{er} janvier, sans qu'il soit besoin d'effectuer une quelconque formalité.

Impôts et taxes :

Le Preneur acquittera ses contributions personnelles : contribution foncière économique, cotisation sur la valeur ajoutée, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est et sera assujetti personnellement, et 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.

Le loyer est assujetti à la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité, à la charge du Preneur. La T.V.A. sera due par le Preneur, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

Dépôt de garantie :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur la somme de **huit mille quatre cent quarante-cinq euros (8 445 €)** à titre de dépôt de garantie, équivalant à 2 mois de loyer. À l'expiration du bail, cette somme sera restituée au Preneur, 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.

ARTICLE 13 - MODIFICATION

Toute modification du présent bail devra faire l'objet d'un commun accord formalisé par la conclusion d'un avenant écrit et signé par les deux parties.

ARTICLE 14 – CONDITIONS RESOLUTOIRES OU SUSPENSIVES

Le bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur en cas de défaut de paiement d'une somme quelconque due en vertu des présentes, ou d'inexécution d'une quelconque des charges et conditions prévues par le présent bail, un mois après simple commandement de payer ou d'exécuter (contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause) qui serait resté infructueux en tout ou en partie pendant le dit délai. Dans le cas où le Preneur se refuserait à quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance : tout offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue, et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il sera 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, au double du dernier loyer journalier facturé, accessoires compris, sans préjudice de tous dommages et intérêts et autres droits et actions.

Indépendamment de la clause résolutoire ci-dessus énoncée, le présent bail est soumis, de convention expresse, aux conditions suspensives ou résolutoires éventuellement précisées aux Conditions Particulières. En cas de conditions suspensives, le bail ne pourra prendre effet qu'à la date de la réalisation de la dernière d'entre elles dans le délai stipulé. A défaut, il sera réputé nul et non avenue,

sauf renonciation expresse notifiée dans ledit délai par la partie dans l'intérêt exclusif de laquelle elles auront été stipulées, et sauf les recours de l'autre partie dans le cas où la défaillance de la ou les conditions prévues serait imputable à la carence de la partie à la charge de qui des diligences particulières incomberaient.

En cas de conditions résolutoires, le bail sera de plein droit résolu à l'expiration du délai dans lequel elles devaient s'accomplir, et l'expulsion du Preneur pourra être poursuivie sur simple recours au Président du Tribunal d'Instance ou de Commerce compétent statuant en référé, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

ARTICLE 15 – REGLEMENT DES LITIGES

En cas de litige portant sur l'interprétation ou l'application du présent contrat, les parties conviennent de s'en remettre à l'appréciation du tribunal administratif de Cergy seul compétent, mais seulement après épuisement des voies amiables (conciliation, arbitrage, etc.), dont la mise en œuvre n'excédera pas 6 mois.

ARTICLE 16 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

Tous les frais et droits des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence, seront à la charge du Preneur.

Ce dernier devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Les parties pourront requérir l'enregistrement du présent bail aux frais du Preneur qui s'y obligera.

ARTICLE 17 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur élit domicile en son siège social, et le Preneur dans les lieux loués.

CONDITIONS PARTICULIERES

1- Désignation :

Locaux loués : **Local 2,3, et 4, 7 rue Louis Armand – 95600 Eaubonne**
Superficie totale exploitable : 563 m2

Propriétaire locaux, objet du présent bail : **Commune d'Eaubonne**
Gestionnaire bailleur : **CA Val Parisis**

Emplacements de parking : 2 emplacements réservés devant le local

Autres : Radiateurs électriques fixés aux murs dans les bureaux au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage.

2- ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Les locaux n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Cette convention a été établie en 2 exemplaires originaux.

Fait à Beauchamp, le

Signataires :

LE PRENEUR
Pour la société

La gérante

LE BAILLEUR
Pour la CA Val Parisis

Le Président

Yannick BOEDEC