Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

AGGLO Etampois Sud-Essonne www.caese.fr	**Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne** Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire **DÉCISION DU PRÉSIDENT**	**CA-PDT-2026-142**

Signature d'un nouveau bail commercial local 102 au parc SUDESSOR – ABUS LEVAGE

Le Président de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU l'arrêté préfectoral n° 2024-PREF.DRCL/241 du 23 octobre 2024 portant modification des statuts de la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne,

VU la délibération du 7 avril 2026 n° CA-DEL-2026-05 aux termes de laquelle le Conseil communautaire a arrêté la liste des délégations consenties au Président et au Bureau communautaire, notamment en matière de décider de la conclusion et de la révision du louage de choses pour une durée n'excédant pas douze ans,

VU la délibération du 22 septembre 2025 n° CA-DEL-2025-093 relative à la révision du règlement intérieur du Rurapôle et application de l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) dans le cadre de la mise à jour des baux des hôtels d'entreprises,

CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne s'est rendue propriétaire des locaux situés sur la commune de Brières-les-Scellés, 274 à 340 route d'Étampes, auprès de la société BRK Compagnie aux termes de l'acte de vente du 19 février 2014,

CONSIDÉRANT la délibération du 22 septembre 2025 n° CA-DEL-2025-093 actant le passage à l'Indice des Loyers des Activités Tertiaires (ILAT) pour les nouveaux baux dérogatoires ou commerciaux et fixant notamment les loyers à 57,63 € HT/m²/an pour les locaux de SudEssor Activités, en référence à l'ILAT du 1er trimestre 2025 de 137,29,

CONSIDÉRANT la demande de renouvellement du bail commercial de la part de Abus Levage transmise de manière numérique le 27 avril 2026,

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De signer le bail commercial d'une durée de 9 ans du 1er août 2026 au 31 juillet 2035 entre la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) et Monsieur Éric TACHOIRES, agissant en sa qualité de Président Directeur Général de la SAS Abus Levage, pour la location du local 102 de 313 m² environ, situé au 340 route d'Étampes 91150 Brières-les-Scellés, pour un loyer mensuel de 1502,31 € HT et hors charges.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

ARTICLE 2 : De fixer un montant forfaitaire de 38 € HT pour la participation du locataire aux charges et prestations afférentes aux locaux loués (frais d'entretien, …) et d'une provision mensuelle relative à la taxe foncière de 252,75€ pour l'année sur la base de la taxe foncière 2025.

ARTICLE 3 : La présente décision peut faire l'objet, dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou publication, d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles ou d'un recours gracieux auprès de la CAESE, étant précisé que celle-ci dispose alors d'un délai de deux mois pour répondre. Un silence de deux mois vaut alors décision implicite de rejet. La décision ainsi prise, qu'elle soit expresse ou implicite, pourra elle-même être déférée au tribunal administratif dans un délai de deux mois. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique "Télérecours citoyens" accessible par le site Internet : www.telerecours.fr .

ARTICLE 4 : Le Directeur Général des Services est chargé de l'exécution de la présente décision qui sera transmise à Monsieur le Sous-préfet, publiée au registre des actes administratifs et dont ampliation sera transmise à :

- Monsieur le Comptable public responsable de la Trésorerie d'Étampes Collectivités.
- Monsieur Eric TACHOIRES, Président Directeur Général de la SAS Abus Levage.
- Service finances de la CAESE.

Étampes, le 15 JUIL. 2026

ETAMPOIS SUD - ESSONNE - Cte D'AGGLOMERATION	Le Président, Johann MITTELHAUSSER

Certifié exécutoire, compte tenu de la publication ou notification le :

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

BAIL COMMERCIAL
« trois - six - neuf ans »

Entre les soussignés,

La Communauté d'Agglomération de l'Etampois Sud-Essonne (CAESE) dont le siège social est situé 76, rue Saint-Jacques – 91150 ÉTAMPES, identifiée sous le numéro SIREN 200 017 846, représentée par son Président, Monsieur Johann MITTELHAUSSER, dûment habilité aux présentes en vertu de la délibération n° CA-DEL-2026-05 prise par le Conseil Communautaire dans sa séance du 7 avril 2026,

Désignée ci-après « LE BAILLEUR »

Et

Monsieur Eric TACHOIRES,

Agissant en sa qualité de président de la SAS ABUS LEVAGE créée le 23 janvier 1986, domiciliée 25 rue Edouard MICHELIN 54710 LUDRES

Immatriculée sous le numéro SIRET 334 532 496 00109

Dont l'activité principale exercée relève du code APE 4669B – Commerce de gros (commerce interentreprises) de fournitures et équipements industriels divers

Tél. : 03 83 59 66 31

Adresse mail : lsimon@abus-levage.fr

Désigné ci-après « **LE PRENEUR** »

IL EST PREALABLEMENT EXPOSÉ

Par les présentes, Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte les locaux (ci-après désignés « les LOCAUX ») conformément aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du code de commerce, de celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié, de celles de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, les textes subséquents, notamment le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014 et dans les conditions définies aux présentes.

Les Parties conviennent expressément et irrévocablement que l'ensemble des locaux loués est régi par ledit statut des baux commerciaux.
Dans ce contexte, les Parties se sont rencontrées afin de conclure le présent bail commercial (le « **Bail Commercial** »).

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

Convention :

Il a été convenu ce qui suit :

Par les présentes la CAESE fait bail et donne à loyer à Monsieur Eric TACHOIRES, agissant en tant que président de la SAS ABUS LEVAGE, qui accepte les lieux ci-après désignés, dépendant d'un ensemble immobilier dont elle est gestionnaire à Brières-les-Scellés – 274 à 340 Route d'Etampes – Zone Industrielle SUDESSOR.

Article 1 *Désignation des lieux loués*

Ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte :

Un atelier à usage d'activité professionnelle situé au rez-de-chaussée portant le numéro 102 du plan annexé aux présentes et composé d'un local de 313 m² environ composé d'un entrepôt de stockage et d'un espace aménagé en bureau.

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les « *locaux loués* »

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, ce dernier déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoir vus, visités et acceptés sans réserve.

Les Parties conviennent expressément que les locaux objets du Bail forment un tout indivisible, matériellement et dans la commune intention des Parties.

Article 2 *Durée*

Le présent bail est consenti et accepté pour **une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er août 2026.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-9 du code de commerce modifié par la loi 2014-626 du 18 juin 2014, et de l'article R.145-1-1 du code de commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours dans les formes, délais et conditions fixés par la législation sur les baux commerciaux ; étant ici rappelé que la délivrance d'un congé par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec un préavis minimum de six mois avant l'échéance, s'impose à peine de nullité,.

Le Bailleur disposera de la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même code afin de construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever et d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

À l'expiration du Bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, le PRENEUR retrouvant alors la faculté de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L. 145-4 du code de commerce.

Article 3 *Destination des lieux loués*

Les locaux loués devront être affectés à l'usage d'entrepôt, stockage et bureau à l'exclusion de toutes autres.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

Article 4 *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 les parties s'obligent à exécuter.

Article 4.1. *Entretien et réparation*

Le présent bail est en outre, consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

a) de prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, rideaux de fer, serrurerie, plomberie, … ceci étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre visés par l'article 606 du code civil, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des dépôts, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

b) de tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

c) de souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous travaux de réparation qui s'avéreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle vingt-et-un jours.

d) de ne pouvoir établir ni faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ni salir et dégrader l'environnement

e) de ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité, qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

f) de laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

g) souscrire tout abonnements, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs.

Ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

h) ne pouvoir invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

i) d'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue.

j) d'obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

k) de rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués.

l) de s'interdire de stocker des marchandises de catégorie D, E, F du règlement de sécurité pour les magasins

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

généraux – arrêté du 19 juin 1956.

Enfin, en cours de bail, le BAILLEUR, devra informer le PRENEUR des charges, taxes et redevances nouveaux.

À sa sortie, le PRENEUR restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Un état des lieux de sortie contradictoire sera effectué entre les parties et ce, à frais partagés entre les parties s'il est dressé par huissier.

Article 4.2. *Travaux*

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux avec autorisation préalable du BAILLEUR, y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du code civil, deviendront, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre.

Article 4.3. *Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité*

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Article 4.4. *Etat des Risques et Pollution*

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes n'est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

Article 4.5. *Sous-location- location-gérance-cession*

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux donnés à bail ni les prêter, même à titre gratuit, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des Parties et au seul bénéfice du Bailleur. Le Preneur ne pourra non plus se substituer ou domicilier toute personne physique ou morale, même à titre gratuit, dans la jouissance de tout ou partie des lieux loués.

Toute location-gérance est interdite.

Le Preneur ne pourra céder ou apporter, en tout ou partie, son droit au présent bail.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînera la résiliation du présent bail si bon semble au Bailleur.

Article 4.6. *Visite des lieux*

En cours de bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le BAILLEUR au moins 48 heures à l'avance.

Le BAILLEUR pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du PRENEUR, faire

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

visiter les lieux loués par 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.

Article 5 *Contributions, taxes et charges diverses du PRENEUR*

Le PRENEUR s'acquittera de toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, la contribution économique territoriale, la taxe sur les bureaux ou toutes celles qui lui sera substituées, la taxe foncière, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-dessus fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

Il devra justifier de son paiement au BAILLEUR à toute réquisition et opérer les règlements de telle sorte que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété, ni recherché à ce sujet.

Pour la taxe foncière et conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, les parties conviennent que la taxe foncière afférente aux locaux loués, ainsi que les taxes additionnelles à cette taxe légalement récupérables, seront remboursées par le Preneur au Bailleur.

Cette taxe figure dans l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances conformément à l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

Le Preneur sera redevable de la taxe foncière au titre de chaque année civile pendant laquelle il sera en possession des locaux au 1er janvier, date de référence retenue par l'administration fiscale pour l'établissement de cette taxe. Cette obligation s'appliquera pendant toute la durée du présent bail, y compris en cas de renouvellement, prorogation ou reconduction de celui-ci.

Le Preneur versera au Bailleur, en même temps que chaque échéance mensuelle de loyer, une provision mensuelle sur taxe foncière ; cette taxe foncière est fixée pour l'année 2025 à 3 033 euros.

Cette provision est calculée sur la base du dernier avis de taxe foncière connu ou, à défaut, sur une estimation raisonnable du montant prévisionnel de la taxe.

À réception de l'avis de taxe foncière émis par l'administration fiscale, le Bailleur adressera au Preneur :

- une copie de l'avis d'imposition ;
- le montant des provisions déjà versées ;
- le solde restant dû ou, le cas échéant, le trop-perçu à rembourser.

La régularisation interviendra annuellement. Tout solde débiteur sera payable par le Preneur dans un délai de trente (30) jours à compter de sa notification. En cas de trop-perçu, celui-ci viendra en déduction du prochain appel de charges ou sera remboursé au Preneur.

Le montant de la provision mensuelle pourra être révisé chaque année par le Bailleur afin de tenir compte de l'évolution constatée ou prévisible de la taxe foncière.

Les parties reconnaissent expressément que la présente clause est établie dans le respect des dispositions d'ordre public des articles L.145-40-2 et R.145-35 du Code de commerce, lesquels autorisent l'imputation au locataire de la taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière lorsqu'une stipulation expresse du bail le prévoit.

Article 6 *Assurances*

a) Le local à usage d'atelier et bureau loué sera assuré dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux, cyclone, mouvements populaires et de sabotage.

b) Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la couverture des risques précités et du paiement régulier

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

des primes y afférent, dont il justifiera auprès du bailleur.

c) Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

d) Le preneur fera en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le bailleur.

Il assurera les risques propres à son exploitation, à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, etc....)

Il fera enfin garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre bailleur.

Il devra justifier de l'ensemble de ces contrats de couverture le jour de son entrée en jouissance.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, acquitter régulièrement les primes et cotisations et transmettre automatiquement chaque année l'attestation d'assurance locative.

Article 6.1. *Renonciation à recours*

Le BAILLEUR renonce à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs en cas de sinistre consécutif aux événements précités.

Par réciprocité, le PRENEUR renonce à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs, et s'engage à obtenir de ses assureurs qu'ils renoncent à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties ci-dessus et à hauteur des montants indemnisés.

Article 6.2. *Déclaration des sinistres*

Le PRENEUR devra déclarer sans délai à leur assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont ils auraient connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

Article 7 *Loyers et charges*

Article 7.1. *Montant*

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer mensuel de mille cinq cent deux euros trente et un centimes hors taxes (1 502,31 € HT) et hors charges mensuelles. La TVA déductible sur les loyers est de 20% soit trois cent euros et quarante-six centimes (300,46 €)**.

Le Bailleur ayant expressément opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, sa participation aux charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes. **Ces charges s'élèvent à un montant provisionnel mensuel de trente-huit euros (38 €) HT. De la même façon, le montant de ces charges sera facturé toutes taxes comprises, soit quarante-cinq euros et soixante centimes (45,60 € TTC).**

Toute modification éventuelle du mode de calcul des charges sera communiquée au PRENEUR lequel l'accepte d'ores et déjà expressément.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

Article 7.2. *Termes*

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer et les charges au BAILLEUR ou à son mandataire, dès réception de l'avis de somme à payer et au plus tard le 20 de chaque mois.

Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Pendant la période de location, le paiement du loyer se fera :

- Soit par prélèvement
- Soit par virement bancaire sur le compte de la *TRÉSORERIE D'ETAMPES COLLECTIVITÉS* BDF ETAMPES
  dont la référence est : FR74 3000 1003 74D9 1000 0000 043
- Soit sur le site spécifique mis en place par la Direction Générale des Finances Publiques destiné à payer les factures publiques par prélèvement unique à l'adresse suivante : **https://www.payfip.gouv.fr/**

Article 8 *Dépôt de Garantie*

Pour garantir l'ensemble des obligations lui incombant, le PRENEUR devra verser au BAILLEUR, au jour de la signature des présentes, un dépôt de garantie représentant deux mois de loyer HT soit la somme de **trois mille quatre euros soixante-deux centimes (3 004,62 €)**.

Le Preneur renonce à réclamer au Bailleur les intérêts générés par le supplément de loyer versé au titre du dépôt de garantie.

Le dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant la durée du bail : il ne sera pas productif d'intérêt au profit du PRENEUR ; il ne sera restitué au PRENEUR qu'après remise des clés et paiement de toutes les sommes pouvant être dues au BAILLEUR à titre des loyers, charges, impôts et autres accessoires, indemnités et pénalités, réparations ou à tous autres titres dont ils pourraient être débiteur envers le BAILLEUR, au plus tard six mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Article 9 *Indexation du loyer*

Article 9.1. *Indexation annuelle du Loyer sur la base de la variation de l'Indice des loyers des activités tertiaires*

Sans préjudice des dispositions afférentes à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce, le loyer sera augmenté ou diminué automatiquement et sans qu'une quelconque mise en demeure préalable soit nécessaire, chaque année à la date d'anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction de la variation constatée sur les quatre derniers trimestres publiés par l'INSEE.

L'indice de référence à la date de prise d'effet du bail est l'indice trimestriel afférent à la date de prise d'effet du bail, soit le dernier indice publié à cette date. La première indexation aura lieu un an après la date de prise d'effet du bail, et ainsi de suite d'année en année. L'indice de comparaison est l'indice du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les années suivantes de sorte que l'indice de comparaison de l'année N-1 deviendra l'indice de base pour l'indexation de l'année N.

En outre, s'il existait un retard dans la publication des indices de comparaison, le bailleur aura la possibilité d'effectuer un calcul provisoire et de demander le paiement du loyer provisoire en résultant sur la base du dernier indice publié à la date anniversaire considérée, les parties s'engageant à régulariser les comptes dès la publication de l'indice servant au calcul définitif du loyer pour l'indexation considérée, de façon à ce que la variation soit

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

effectuée sur quatre trimestres comme indiqué ci-dessus. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judicaire, statuant en matière de référé et à frais partagés de moitié. La clause d'indexation annuelle du prix du loyer constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté.

L'indice de base utilisé à la signature du présent bail est celui du **4ème trimestre 2025, soit 137,21**.

Article 10 *Déclaration du BAILLEUR*

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

— qu'il n'est sous l'emprise d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
— qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
— qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
— qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 11 *Droit de préférence du PRENEUR*

En application de l'article L. 145-4-6-1 du code de commerce, si le BAILLEUR envisage de vendre les LOCAUX, il devra informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par remise en main propre contre récépissé ou émargement, du prix et des conditions de la vente en rappelant les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, à peine de nullité de celle-ci.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR qui disposera d'un délai d'un mois à compter de sa réception pour se prononcer.

En cas d'acceptation, la vente devra intervenir dans un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de la réponse du PRENEUR, porté à quatre mois s'il indique dans sa réponse qu'il entend recourir à un prêt.

Si la vente n'est pas réalisée au terme de ce délai, l'offre de vente est sans effet.

Si le BAILLEUR décide, après avoir purgé le droit de préférence du PRENEUR, de céder les LOCAUX à des conditions différentes, il devra procéder, à peine de nullité de la vente, à une nouvelle notification dans les conditions ci-dessus exposées.

Enfin, il est rappelé au PRENEUR que selon l'article L. 145-46-1, ce droit de préférence n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial.

Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

Article 12 *Clause résolutoire*

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, qu'il résulte du présent contrat, de ses avenants ou d'actes postérieurs ou de décisions judiciaires, à son échéance, ou de ses accessoires, notamment du dépôt de garantie ou des indemnités d'occupation en cas de maintien dans les lieux ou encore en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail et un mois après un commandement ou une sommation d'exécuter, restés sans effet, le présent bail sera résilié automatiquement, si bon semble au Bailleur, et sans qu'il

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

Toute 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.

En cas de résiliation judiciaire ou d'expulsion, les montants des loyers et charges payés d'avance, s'il y a lieu, et le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres, plus amples et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Article 13 *Frais et honoraires*

Tous les frais et honoraires engagés par chacune des parties relativement aux présentes et à leurs suites resteront à leur charge respective.

Article 14 *Élection de domicile*

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Article 15 – *Règlement amiable – Attribution de compétence*

En cas de litige qui aurait pour origine l'application et/ou l'exécution des clauses du présent contrat de Bail, le Preneur et le Bailleur conviennent d'un commun accord de rechercher un accord à l'amiable, dans un délai de 30 (trente) jours suivant la naissance du différend.

A défaut d'accord formalisé dans ce délai, tout litige sera soumis à la compétence exclusive des Tribunaux compétents.

Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les Parties font, d'un commun accord, attribution de compétence aux Tribunaux du ressort du lieu de situation de l'immeuble.

Article 16 - *Intégralité du contrat*

Le présent Bail annule et remplace tout autre accord écrit ou oral antérieur à sa signature entre le Bailleur et le Preneur, qui aurait pour objet les mêmes locaux.

Toute modification ne pourra résulter que de l'établissement d'un avenant au contrat objet des présentes.

La nullité éventuelle d'un alinéa du présent contrat ne pourra en aucun cas emporter la nullité de tout autre alinéa du Bail, pas plus que la nullité d'un article en son entier ou la nullité du Bail dans son intégralité.

Article 17 *Liste des annexes*

Annexe 1 : Plan des locaux loués

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20260715-CA-PDT-2026-142-CC
Date de télétransmission : 15/07/2026
Date de réception préfecture : 15/07/2026

FAIT A ÉTAMPES LE

En 2 exemplaires

LE BAILLEUR	**LE PRENEUR**
LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ETAMPOIS SUD ESSONNE	SAS ABUS LEVAGE
Johan MITTELHAUSSER Président	Eric TACHOIRES Président