Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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-** ... 237

Signature d'un bail dérogatoire pour le local 106 parc SUDESSOR – AS'phalte

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 a acquis, le 21 avril 2021, auprès de la société BRK Compagnie, l'entrepôt et les bureaux portant le n° 106A figurant au cadastre sous les sections A 1957 et A 1958, situés sur la commune de Brières-les-Scellés, 274 à 340 route d'Étampes,

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 candidature de Monsieur Kris DAUBIN, réceptionnée par voie dématérialisée en date du 21 janvier 2026.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De signer le bail dérogatoire de deux ans entre la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) et Monsieur Kris DAUBIN, Président de la SAS AS'phalte, pour la location du local 106A de 169 m² environ, situé au 340 route d'Étampes 91150 Brières-les-Scellés, pour un loyer mensuel de 815,88 € HT et hors charges à compter du 2 novembre 2026.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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, …).

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 Kris DAUBIN Président de la SAS AS'phalte.
- Service finances de la CAESE.

Étampes, le 28 OCT. 2026

ETAMPOIS SUD ESSONNE
C.A. D'AGGLOMÉRATION

Le Président,

Johann MITTELHAUSSER

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

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

BAIL DÉROGATOIRE

Entre les soussignés,

La Communauté d'Agglomération de l'Étampois 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 Kris DAUBIN
Agissant en sa qualité de dirigeant de SAS AS'phalte, créée le 16 juin 2020 et
Domiciliée 108 Avenue Roger Salengro 91600 Savigny-sur-Orge,

Immatriculée sous le numéro SIRET 884 248 097,

Dont l'activité principale exercée relève du code APE 77.11A Location de courte durée de voitures et de véhicules automobiles légers,
Tél : 06.12.91.97.84
Adresse email : krisdaubinpro@gmail.com

Désigné ci-après « LE PRENEUR »

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'article 2 et ce dans les conditions prévues à l'article L.145-5 du Code de commerce et par dérogation expresse en toutes ses dispositions au statut des baux commerciaux édicté par le décret n°53-960 du 30 septembre 1953 modifié et aujourd'hui notamment codifié aux articles L. 145-1 à L.145-60 et R 145-1 et suivants du Code de commerce.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

DÉSIGNATION

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

Il s'agit d'un local à usage d'entrepôt cadastré A 1957 et A 1958 situé en rez-de-chaussée, d'une surface de 169 m² environ composé d'un entrepôt à usage d'atelier et de stockage et d'une partie bureau. Le local est loué vide de tout aménagement, avec un sanitaire et un appareil de chauffage dans la partie bureau.

Ainsi, lesdits lieux existent, se poursuivent et se comportent, sans aucune exception ni réserve et dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir élever aucune réclamation, le Preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir occupés précédemment comme relaté en préambule

Le Preneur reconnaît par conséquent expressément que les éventuelles références faites aux plans et documents relatifs au site sont données à titre indicatif, toute différence ne pouvant justifier une réduction ou augmentation de loyer.

DESTINATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

Entrepôt / stockage

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur.

DURÉE

De convention expresse entre les parties, le présent bail est exclu du champ d'application des articles L. 145 et suivants du Code de commerce. Le PRENEUR ne pourra jamais se prévaloir en aucune façon d'un droit quelconque à la propriété commerciale.

Le présent bail est consenti et accepté à compter **du 2 novembre 2026 jusqu'au 1er novembre 2028.**

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé, à tout moment, par lettre recommandée avec avis de réception, moyennant le respect d'un préavis de trois mois, pleins et entiers, ce qui est accepté par le preneur.

Le BAILLEUR aura la faculté de donner congé à tout moment moyennant un préavis de trois mois par lettre recommandée avec avis de réception.

Le présent engagement de location finira de plein droit à l'expiration du terme fixé, conformément à l'article 1737 du Code civil, et le Preneur s'oblige à quitter les lieux loués à l'expiration du présent engagement sans chercher à s'y maintenir sous quelques titres que ce soit.

Il est cependant convenu qu'avant l'expiration du présent Bail, le Bailleur rappellera, par tous moyens, au Preneur son obligation de quitter les lieux loués à la date d'expiration du Bail.

Si contre toute attente, le Preneur se maintenait en possession, il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre, et son expulsion aurait lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendue

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

Au cas où les locaux ne seraient pas libérés à ladite date, le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité d'occupation journalière d'un montant provisionnel de 500 €, charges et TVA en sus, sans que le versement de cette indemnité puisse être considéré comme une quelconque tolérance du Bailleur à la prolongation d'occupation.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les Parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les Parties.

LOYER ET CHARGES

Le présent bail est consenti et accepté moyennant **un loyer mensuel toutes taxes comprises de neuf cent soixante-dix-neuf euros et cinq centimes (979,05 €) hors charges** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, avant le 20 de chaque mois, à terme d'avance et pour la première fois avant le 20 novembre 2026.

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.

La TVA applicable sur les loyers et charges forfaitaires est de 20% soit cent soixante-trois euros et dix-huit centimes (163,18 €) par mois.

Le preneur réglera au bailleur, en même temps que le loyer principal, sa participation aux charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes (frais d'entretien, d'électricité et d'eau des espaces communs). **Ces charges s'élèvent à un montant forfaitaire mensuel de trente-huit euros (38€) HT.**

La perception des taxes locatives et foncières comme indiqué dans l'article Charges et Conditions seront appelées par le bailleur, en fin de chaque année.

Il est ici précisé que le Bailleur se réserve la possibilité de modifier les modalités de paiement de certaines charges, impositions ou prestations, sans que cela puisse constituer un motif de non-paiement par le Preneur, ce que ce dernier accepte expressément.

Il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le Preneur ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires en prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard de 10 % sur les sommes dues.

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 bancaire
  En cas de paiement par prélèvements automatiques, le loyer sera prélevé tous les 20 de chaque mois du compte bancaire désigné par le Preneur qui délivrera au Bailleur l'autorisation nécessaire (mandat SEPA). Le Preneur s'engage à signer et remettre ce mandat au Bailleur et ce au plus tard le jour de la prise d'effet du bail.

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

- 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 destinés à payer les factures publiques par prélèvement unique à l'adresse suivante : **https://www.payfip.gouv.fr/**

INDEXATION DU LOYER

Le loyer sera révisable tous les ans à la date anniversaire de la signature du bail selon l'indice INSEE des loyers des activités tertiaires, l'indice de base étant celui du 2ème trimestre 2026, soit 138,01.

CHARGES ET CONDITIONS

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 les travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires, rideaux de fer, serrurerie, plomberie, etc., cette liste étant seulement énonciative et nullement limitative.

Le preneur fera également, à ses frais tous les travaux de mise en conformité, tous les aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre, 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 laisser le bailleur, ou toute personne qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, toutes les fois que bon lui semblera moyennant un délai de prévenance de 48 heures ou 24 heures en cas d'urgence durant les jours ouvrables et jours fériés, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

c) 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.

d) de souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur dans les lieux loués tous les 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.

e) d'acquitter toutes les charges personnelles dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, de contribution économique territoriale, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures y compris 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 toute charge réelle quelconque, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à sa charge.

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

g) 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.

h) de laisser, lors de l'abandon des lieux, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

les installations, toutes les 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.

i) de souscrire tout abonnement, notamment à l'électricité, 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.

j) de 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.

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

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

m) de rembourser au bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toutes natures afférentes aux locaux loués.

Les taxes locatives comportent notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, s'il y a lieu, et la part de l'impôt foncier dû par le bailleur au prorata des m² loués.

n) de s'interdire de stocker des marchandises de catégorie D, E, F du règlement de sécurité pour les magasins généraux – arrêté du 19 juin 1956.

ASSURANCES

a) Le local à usage d'entrepôt 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 des primes y afférent, dont il justifiera auprès du bailleur.

Le preneur adressera au bailleur un exemplaire des conditions particulières de la police.

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

SOUS-LOCATION- LOCATION-GERANCE - 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

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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.

DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de **mille six-cent trente-et-un euros et soixante-seize centimes (1 631,76 €)** correspondant à deux mois de loyer HT pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

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

La différence sera payée ou restituée après vérification des dites réparations, déménagements remise des clés et production par le preneur de l'acquis de ses contributions et taxes ou droits quelconques.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

CAUTION PERSONNELLE

M. Kris DAUBIN en sa qualité de Président de la SAS AS'phalte accepte de se porter garant du bon paiement de toutes les sommes susceptibles d'être dues par la SAS AS'phalte au Bailleur au titre du bail.

A ce titre, M. Kris DAUBIN s'engage, pour toute la durée du bail, inconditionnellement et irrévocablement à payer, à première demande du bailleur, au sens de l'article 2321 du Code civil.

Ladite garantie porte sur un montant maximum de deux mille quarante-neuf euros et trente-et-un centimes TTC (2 049,31 euros TTC) équivalent à deux (2) mois de loyers, charges, impositions et taxes inclus.

M. Kris DAUBIN devra au jour de la signature des présentes renseigner, dater et signer le modèle de caution personnelle annexée aux présentes.

RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la contribution économique territoriale et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Le Preneur devra, également, rendre les lieux loués en bon état de propreté, d'entretien et de réparations qui lui incombent au titre du présent bail et les restituer libres de tout mobilier, matériel et stock et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur.

A cet effet, un mois au plus tard avant l'expiration du bail ou lors de son départ effectif, s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement, sur convocation du Bailleur ou de son Mandataire, au constat de l'état

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

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.

ÉLECTION DE DOMICILE

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

LE BAILLEUR en son siège social ci-dessus indiqué,

LE PRENEUR en son siège social ci-dessus indiqué.

FRAIS

Tous les frais, droits, etc. résultant du présent bail et ceux qui en seraient la suite ou la conséquence sont à la charge du preneur qui s'y oblige, sauf ceux engagés dans le seul intérêt du bailleur.

Fait à Étampes, le 28 OCT. 2026

En deux exemplaires.

LE BAILLEUR

LA COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DE L'ÉTAMPOIS SUD-ESSONNE

ÉTAMPOIS SUD-ESSONNE * C.A. D'AGGLOMÉRATION * Le Président

Johann MITTELHAUSSER

Président

LE PRENEUR

LA SAS AS'phalte

Kris DAUBIN

Président

Accusé de réception en préfecture
091-200017846-20261028-CA-PDT-2026-237-CC
Date de télétransmission : 29/10/2026
Date de réception préfecture : 29/10/2026

des lieux loués, état qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle du maître d'œuvre du Bailleur si besoin et dont il supportera les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou de son Mandataire, ce dernier fera dresser par ledit Mandataire l'état des lieux, qui sera considéré de convention expresse entre les Parties comme contradictoire, et fera chiffrer le montant desdites réparations.

Toutes réparations requises, le cas échéant, seront effectuées à la diligence exclusive du Bailleur à la suite de la reprise de possession des lieux, et par la ou les entreprises mandatées par ses soins à cet effet : le Preneur devant régler directement au Bailleur ou à son Mandataire ou compenser en tout ou partie avec le dépôt de garantie le montant des réparations sur présentation des factures dûment acquittées.

Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au Preneur et relevés dans l'état des lieux, le Preneur supportera et réglera au Bailleur une indemnité égale à l'indemnité d'occupation soit un loyer et charges majorés de 25% et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux.

En cas d'impayés locatifs ou après 3 rejets de prélèvements automatiques, le PRENEUR accepte de procéder à la restitution des clefs sans préavis et au plus tôt le jour de la signature de l'avenant de résiliation amiable et anticipée du bail permettant l'arrêt de la facturation des loyers et la mise en place d'un échéancier (négociable auprès du Trésor Public) permettant de recouvrer les sommes dues.

TOLÉRANCE

Toutes tolérances du bailleur relatives au présent contrat n'auront aucun effet novatoire et ne seront génératrices d'aucun droit nouveau pour le preneur.

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 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.