

 <p>AGGLO- Étampois Sud-Essonne www.caese.fr</p>	<p>Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne</p> <p>Extrait du registre des délibérations du conseil communautaire</p> <p>DÉCISION DU PRÉSIDENT</p>	<p>CA-PDT-2026- ... 239</p>
---	--	--

Signature d'un bail civil bureau n° 13 du Rurapôle – STELEO

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 23 juin 2025 n° CA-DEL-2025-060 relative à la réévaluation des loyers des ateliers du Rurapôle et mise en place d'un comité d'experts pour les candidatures de baux commerciaux,

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,

VU la délibération du 28 septembre 2026 n° CA-DEL-2026-113 relative à l'évolution des modalités de gestion des locaux du Rurapôle,

CONSIDÉRANT que la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne s'est vu transférer la gestion du RURAPÔLE, hôtel d'activités situé sur la commune de Saclas, 6 bis avenue Jean Jaurès, en vertu de l'arrêté préfectoral n° 2014.PREF/DRG-846 du 19 novembre 2014 portant révision des statuts de la Communauté de Communes de l'Étampois Sud-Essonne,

CONSIDÉRANT la délibération du 28 septembre 2026 n° CA-DEL-2026-113 approuvant la mise en place, à compter du 1^{er} octobre 2026, de baux civils et fixant notamment les loyers à 46,74 € HT/m²/an pour les bureaux du Rurapôle, en référence à l'ILAT du 1^{er} trimestre 2026 (valeur 137,42),

CONSIDÉRANT la candidature de Madame Estelle BALDYS, réceptionnée par voie dématérialisée en date du 10 août 2026,

CONSIDÉRANT l'avis favorable du comité de sélection des locataires entrants du RURAPÔLE, suscité sur évaluation de la candidature Madame Estelle BALDYS pour le compte de l'entreprise STELEO et obtenu le 8 octobre 2026.

DÉCIDE

ARTICLE 1 : De signer le bail civil de trois ans entre la Communauté d'Agglomération de l'Étampois Sud-Essonne (CAESE) et Madame Estelle BALDYS, Présidente de la SASU STELEO, pour la location du bureau n° 13 de 51 m² au sein de l'hôtel d'activités Rurapôle, situé 6 bis, avenue Jean Jaurès - 91690 Saclas, pour un loyer mensuel de 199,50 € HT et hors charges.

ARTICLE 2 : De fixer un montant forfaitaire de 41,67 € HT pour la participation du locataire aux charges et prestations afférentes aux locaux loués (frais d'entretien, d'électricité et d'eau des espaces communs) et d'une provision mensuelle relative à la gestion des ordures ménagères de 3,08 € (fixée selon la grille tarifaire du SEDRE).

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 "Télérécours 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.
- Madame Estelle BALDYS Présidente de la SASU STELEO.
- Service finances de la CAESE.

Étampes, le **29 OCT. 2026**

	<p>Le Président,</p>  <p>Johann MITTELHAUSSER</p>
---	--

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



CONTRAT DE BAIL CIVIL

ENTRE :

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,

Ci-après dénommée le BAILLEUR.

ET :

Madame Estelle BALDYS,

Demeurant 169 rue de pont à chat 91690 GUILLERVAL

Et agissant en sa qualité de présidente de la SASU STELEO créée le 27/10/2026, domiciliée 169 rue de pont à chat 91690 GUILLERVAL

Immatriculée sous le numéro SIRET 131 793 572,

Dont l'activité principale exercée relève du code APE 96.04Z – Entretien corporel

Tél. : 06.30.96.00.98

Adresse mail : estelle.baldys@hotmail.fr

Ci-après dénommée le PRENEUR.

Ci-après conjointement dénommées les "**Parties**" et séparément la "**Partie**".

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT RAPPELÉ QUE :

Le Bailleur la CAESE souhaite louer des locaux **dépendant d'un ensemble immobilier dont elle est gestionnaire à Saclas (91690) – 6 bis, avenue Jean-Jaurès** au Preneur dans le cadre d'un Bail Civil, c'est dans ce contexte que les Parties se sont rapprochées afin de convenir des modalités du Bail Civil.

A LA SUITE DE QUOI IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

ARTICLE 1. BAIL CIVIL

Le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui l'accepte les Lieux Loués désignés à l'Article 2.

Le Preneur reconnaît que les dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce ne lui sont pas applicables, faute par lui d'exploiter les Lieux Loués, de sorte que le Bail Civil n'est soumis à aucun régime dérogatoire.

En conséquence, le Bail Civil est consenti par le Bailleur et accepté par le Preneur dans le cadre du droit commun du louage de choses, sous les charges et conditions ordinaires et de droit ainsi que sous celles qui suivent que le Preneur s'engage à exécuter et accomplir sans pouvoir exiger ni résiliation, ni diminution de Loyer ni dommages-intérêts.

ARTICLE 2. DESIGNATION

2.1 – Désignation des Lieux Loués

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui l'accepte les Lieux Loués ci-après désignés, que le Preneur déclare bien connaître pour les avoir vu et visités, sans aucune exception ni réserve, à savoir :

- Un bureau à usage d'activité professionnelle situé à l'étage portant le numéro 13 du plan annexé aux présentes et composé d'un local de 51 m² environ et représentant 1/ 7^{ème} (quote-part des parties communes) de l'ensemble des surfaces (voies de circulation et sanitaires) réservés aux locataires des bureaux.

Le local est loué vide de tout aménagement.

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.

2.2 - État des Lieux Loués

Le Preneur déclare connaître parfaitement les Lieux Loués.

Le Preneur prend en conséquence les Lieux Loués dans l'état où ils se trouveront lors de la prise d'effet du Bail Civil, sans pouvoir élever de réclamations à l'encontre du Bailleur à cet égard ni exiger du Bailleur aucune remise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, le tout pendant toute la durée du Bail Civil.

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur et sera conservé par chacune des Parties.

Par ailleurs, si le Preneur ne se présentait pas, après avoir été dûment convoqué, l'état des lieux serait réputé contradictoire à son égard.

De même, lors de la fin de jouissance des locaux loués un état des lieux contradictoire de sortie sera établi entre les parties.

ARTICLE 3. DESTINATION

Le Preneur devra utiliser les lieux loués dans le cadre de son activité à l'usage exclusif de « **Bureau** », conformément à l'objet social actuel du Preneur,

Le Preneur devra occuper l'ensemble immobilier loué par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, étant entendu que le Preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives concernant l'utilisation de l'immeuble ainsi qu'au règlement intérieur annexé aux présentes.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord express et écrit du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations, agréments et autres demandes qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Il s'oblige à se conformer à et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toute modification le concernant, le tout de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

Les pièces justificatives de toutes autorisations et/ou déclarations ou autres nécessaires à l'activité du preneur seront fournis par le Preneur à première demande du Bailleur.

ARTICLE 4 - DUREE - ENTREE EN VIGUEUR - RENOUVELLEMENT

4.1. - Durée - Date de prise d'effet - Date de cessation

Le Bail Civil est consenti pour une durée de TROIS (3) années entières et consécutives, à compter du 2 novembre 2026 pour se terminer le 1^{er} novembre 2029.

Le PRENEUR aura la faculté de posé congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception à chaque fin de période annuelle soit moyennant un préavis de TROIS mois.

Le Bail Civil cessera de plein droit à son terme, sans qu'aucune des Parties n'ait besoin de donner congé à l'autre conformément aux dispositions de l'article 1737 du Code civil.

ARTICLE 5 - LOYER

5.1 - Fixation

Le Bail Civil est consenti moyennant un loyer mensuel hors charges s'élevant à la somme de **cent quatre-vingt-dix-neuf euros et cinquante centimes hors charges (199,50 €)**.

La TVA déductible sur les loyers est de 20% soit **trente-neuf euros et quatre-vingt-dix centimes (39,90 €)**.

5.2 - Taxe sur la valeur ajoutée

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 et des charges, 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.

5.3 - Paiement

Le loyer est payable mensuellement d'avance le 10 de chaque mois.

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.

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 10 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.

- 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/>

Toutefois en cas d'impayés locatifs, le PRENEUR s'engage à procéder au paiement de ses loyers et charges par prélèvements automatiques. A cet effet, il autorise d'ores et déjà le BAILLEUR à mettre en place le prélèvement et lui transmet pour cela le RIB du compte bancaire concerné.

ARTICLE 6 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

6.1 - Indexation du Loyer

Le Loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire du Bail Civil, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice trimestriel des Loyers des Activités Tertiaires établi par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

La première indexation se fera le 2 novembre 2027.

L'indice de base sera le dernier indice publié à la date de signature du bail (savoir celui du 2^{ème} trimestre 2026, soit l'index 138,01) et l'indice de comparaison sera celui publié quatre trimestres plus tard (soit celui du 2^{ème} trimestre 2027 à paraître).

Pour les années suivantes, l'indice de base sera égal à l'indice de comparaison de l'année N-1, et l'indice de comparaison sera celui publié quatre trimestres plus tard et ainsi de suite, d'année en année.

6.2 - Non publication ou disparition de l'indice

En cas de non-publication de l'indice à la date prévue pour l'indexation annuelle, le Loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation sera opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publiés.

En cas de disparition pure et simple de l'indice ou si celui-ci ne peut recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice le plus voisin.

ARTICLE 7. DEPOT DE GARANTIE / CAUTION PERSONNELLE

7.1 – 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 (2) mois de loyer HT soit la somme de **trois cent quatre-vingt-dix-neuf euros (399 €)**.

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 sera remis au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code civil.

Le dépôt de garantie 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 TROIS mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Dans le cas de résiliation du Bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il en sera de même en cas de procédure collective du Preneur, le dépôt de garantie étant acquis au Bailleur par compensation des loyers, charges et accessoires restant éventuellement dus à la date d'ouverture de la procédure collective.

7.2 – Caution personnelle

Madame Estelle BALDYS en sa qualité de Présidente de la société STELEO accepte de se porter garant du bon paiement de toutes les sommes susceptibles d'être dues par la Société STELEO au Bailleur au titre du bail.

A ce titre, Madame Estelle BALDYS 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 cinq cent quatre-vingt-quatre euros et quatre-vingt-quinze centimes toutes taxes comprises (584,95 € TTC) équivalent à deux mois de loyers, charges, impositions et taxes inclus.

Madame Estelle BALDYS devra au jour de la signature des présentes renseigner, dater et signer le modèle de caution personnelle annexée aux présentes.

ARTICLE 8. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au contrat de louage d'ouvrage.

8.1 - Entretien et réparations

8.1.1 Principe

Le Preneur s'oblige à tenir, pendant toute la durée du Bail Civil et de ses renouvellements éventuels, les Lieux Loués en bon état d'entretien.

Le Preneur aura également à sa charge tous travaux prescrits par les autorités administratives, commission de sécurité, inspection du travail, etc... ainsi que tous ceux imposés par la législation, la réglementation et plus généralement les normes présentes et à venir relatives à la protection de l'environnement, à la lutte contre les risques sanitaires et l'accessibilité des personnes handicapées.

8.1.1.1. 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 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.

8.1.2 Grosses Réparations

Le Bailleur supportera la charge des travaux des grosses réparations, et notamment celles visées à l'article 606 du Code civil.

8.2 - Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire dans les Lieux Loués aucune modification sans l'autorisation expresse préalable et écrite du Bailleur.

L'un et l'autre ne pourront en conséquence être tenus responsables des travaux de quelque manière que ce soit.

En outre, le Preneur sera tenu d'utiliser les entreprises de gros œuvre, d'étanchéité et de protection incendie préalablement agréées par le Bailleur dans le cadre de contrats directs auxquels le Bailleur restera étranger.

En tout état de cause, il devra faire leur affaire personnelle de toutes les autorisations administratives nécessaires, notamment permis de construire, permis d'aménagement, etc. s'il y a lieu.

Il ne pourra, à quelque titre que ce soit, engager la responsabilité du Bailleur à cet égard.

Pour l'ensemble des travaux de quelque nature que ce soit réalisés par le Preneur, celui-ci assumera toutes les responsabilités pouvant en résulter, notamment à l'égard de tous tiers, et

devra couvrir ou faire couvrir tous les risques courus, par des polices d'assurances souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

Le Preneur laissera en fin de bail tous travaux soit neufs de finition effectués notamment à la prise de possession, soit d'amélioration, de modification ou de réparation.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant ceux qui pourront être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail deviendront à l'expiration du Bail Civil, c'est-à-dire si celui-ci est renouvelé, à l'expiration de la dernière période pour laquelle le Bail Civil a été renouvelé, ou lors du départ du Preneur en cas de résiliation anticipée, la propriété du Bailleur.

De même, les travaux réalisés par le Preneur ne donneront lieu à aucune indemnisation de la part du Bailleur en fin de jouissance, lors de la restitution des locaux.

8.3 Travaux du Bailleur

Le Preneur souffrira sans indemnité tous travaux notamment d'amélioration ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter quels qu'en soient les inconvénients et la durée, cette dernière excédât-elle vingt et un jours par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

8.4 Travaux des tiers

Le Preneur supportera sans indemnité les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Lieux Loués et quand bien même la durée de ces travaux excéderait quarante jours, sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les Bailleurs voisins, sans que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

8.5 Impôts et taxes

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police ou de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment, il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, taxes sur les bureaux, taxes professionnelles et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR, à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

Il est expressément stipulé que les impositions foncières seront supportées par le Preneur et seront facturées par le Bailleur au Preneur qui devra en effectuer le remboursement audit Bailleur, dans un délai de quinze jours, à première demande de celui-ci.

Dans le cas, où pour un motif quelconque le PRENEUR ne paierait pas lesdits impôts et taxes, le BAILLEUR ou son représentant aurait le droit de résilier le présent bail sans indemnité à sa

charge, et ce pour un des termes ordinaires de loyer et par simple congé signifié trois mois à l'avance.

8.6 CHARGES, IMPOTS ET PRESTATIONS

Les charges, impôts et prestations susvisés sont exigibles à compter de la date de prise d'effet du Bail.

Le Preneur réglera au Bailleur, en même temps que le loyer principal, sa participation sous forme de forfait aux charges et prestations afférentes aux locaux loués existantes (électricité, internet, eau et ménage des parties communes).

Ces charges s'élèvent à un montant mensuel de quarante-et-un euros et soixante-sept centimes (41,67 €) HT ainsi que d'un forfait mensuel relatif à la redevance sur la gestion des ordures ménagères calculée pour l'année 2026 à 3,08 € (selon grille tarifaire de SEDRE).

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.

Toutes les charges considérées sont soumises à la TVA ou à toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

ARTICLE 9. CESSION – SOUS-LOCATION

9.1 Cession

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au présent bail en totalité ou en partie.

9.2 Sous-location

Le Bailleur autorise le Preneur à sous louer jusqu'à un maximum de 50% de la surface louée, et ce dans le respect de la destination du bail. La surface occupée par le Preneur doit rester majoritaire.

Par conséquent, le Preneur s'interdit de proposer à la sous-location les activités suivantes :

- **Activités polluantes / stockage dangereux / commerces ou activités ouverts au public de façon continue.**

Préalablement à toute sous-location partielle, le Bailleur devra en être informé par courrier LRAR et devra également recevoir une copie du contrat de sous location qui devra être rédigé suivant le modèle joint aux présentes.

Le Bailleur rappelle au Preneur qu'il restera son seul interlocuteur et responsable de l'ensemble des obligations pouvant résulter du bail, et le seul redevable de toutes sommes pouvant être

dues au Bailleur. Par ailleurs, les locaux formant conventionnellement un tout unique et indivisible, le sous locataire devra libérer la partie du local objet de la sous location en cas de départ du Preneur et/ou de résiliation de son bail pour quelle que cause que ce soit, le contrat de sous location suivra donc toujours le même sort que le bail principal. Par suite, le sous locataire devra se déclarer parfaitement informé qu'il ne pourra prétendre à aucun droit direct à renouvellement à l'égard du propriétaire.

Le Preneur s'interdit de sous-louer ses locaux pour un prix au m² supérieur à celui qui est pratiqué par le Bailleur. Autrement dit le loyer à devoir par le sous-locataire ne devra pas excéder celui facturé au Preneur proportionnellement à la surface sous-louée.

En cas de résiliation amiable et anticipée du bail avec le PRENEUR (locataire principal), le sous-locataire sera prioritaire pour la reprise de l'intégralité des lieux loués sous réserve de la validation au préalable de son dossier de candidature notamment concernant sa capacité financière et sa solvabilité.

9.3 Changement d'état du Preneur

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit une personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'évènement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit Bailleur et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

ARTICLE 10. ASSURANCES

10.1 Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Le BAILLEUR garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilières, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce, notamment contre les évènements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;
- Détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol ;
- Bris de glaces.

La police du BAILLEUR prévoira également l'indemnisation :

- du recours des voisins et des tiers,
- de la perte de loyers à concurrence de deux années de loyers et à concurrence des frais réels ;
- des frais de gardiennage et de clôture provisoire ;

- des frais de démolition et de déblais ;
- des honoraires d'experts, de bureau d'études, de contrôle technique, de maîtrise d'œuvre,
- ainsi que le remboursement de la prime dommages ouvrage.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

10.2 Assurance du PRENEUR

Le PRENEUR garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant les lieux loués) et les aménagements qu'il réalisera, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces
- Perte d'exploitation.

La ou les police(s) d'assurance couvriront également les risques de responsabilité civile inhérents à l'activité professionnelle du PRENEUR ainsi que son occupation des lieux. A ce titre la police d'assurance du preneur devra garantir l'indemnisation du recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR délègue le BAILLEUR ou son mandataire pour toute perception d'indemnités qui, en cas de sinistre, pourraient être dues par les assureurs et ce, jusqu'à concurrence de toutes sommes qui seraient dues au BAILLEUR à quelque titre que ce soit. Les présentes valent transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour signifier le transport à qui besoin sera.

En cas de destruction partielle, hors le cas de résiliation et le BAILLEUR ayant été désintéressé des sommes qui pourraient lui être dues, le PRENEUR s'engage à affecter d'ores et déjà le solde des indemnisations qu'il pourra percevoir de ses assureurs, par priorité au complet remplacement et rétablissement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises qui constituent la garantie du BAILLEUR.

Il maintiendra et renouvellera ces assurances durant toute la durée du bail, acquittera régulièrement les primes et cotisations et en justifiera, à première demande du BAILLEUR, à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois lors de la signature des présentes.

Le preneur devra justifier qu'il a contracté une assurance en fournissant chaque année une attestation d'assurance en cours de validité. L'attestation précisera

- le nom de l'organe assureur ;

- le numéro de contrat d'assurance ;
- les montants des garanties couvertes.

10.3 Renonciation à recours

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, aménagements, valeurs quelconques et marchandises garnissant les lieux loués.

Le PRENEUR s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR et ses assureurs pour les dommages subis dans les lieux loués.

En aucun cas, le BAILLEUR ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux loués.

ARTICLE 11. RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Avant de restituer les Lieux Loués, le Preneur devra en informer le Bailleur, justifier par présentation du paiement des contributions et impôts à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes du Loyer.

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.

ARTICLE 12. CLAUSE RESOLUTOIRE

En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du Bail Civil, le Bailleur aura la faculté de résilier le Bail Civil.

Le Bailleur devra notifier au Preneur son intention de se prévaloir de cette faculté par acte extrajudiciaire, en précisant l'inexécution alléguée.

Le Preneur disposera alors d'un délai d'UN (1) mois à compter de la date de l'acte extrajudiciaire pour régulariser ou faire régulariser l'inexécution alléguée.

Si le Preneur a cherché de bonne foi à régulariser ou faire régulariser l'inexécution sans y parvenir dans le délai d'UN (1) mois, le Bailleur pourra consentir au Preneur, par acte extrajudiciaire, un nouveau délai d'UN (1) mois afin de permettre cette régularisation, toutes les autres conditions du Bail Civil étant respectées. Le nouveau délai courra à compter de l'expiration du délai d'UN (1) mois susvisé.

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 19 – INTEGRALITE 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 20 – LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Plan des locaux loués
Annexe 2 : Etat des Risques et Pollution (ERP)
Annexe 4 : Règlement intérieur
Annexe 5 : Modèle contrat de sous-location
Annexe 6 : RIB du Bailleur
Annexe 7 : Modèle caution personnelle

Fait à Etampes,

Le **29 OCT. 2026**

En deux exemplaires originaux.

Pour le Bailleur

LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DE
L'ETAMPOIS SUD-ESSONNE



Johann MITTELHAUSSER
Président

Pour le Preneur

STELEO

Estelle BALDYS
Présidente

Si l'inexécution n'est pas régularisée à l'expiration d'UN (1) ou DEUX (2) mois suivant le cas, le Bail Civil sera résilié, au choix du Bailleur, par acte extrajudiciaire.

ARTICLE 13. SANCTIONS

En cas d'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations, le Bailleur aura la faculté, 15 jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de Loyer suivant.

ARTICLE 14. MODIFICATIONS - TOLERANCE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettres.

Cette modification ne pourra en aucun cas être déduite soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances quelles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur restant toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse et écrite.

ARTICLE 15 – DECLARATION POUR L'ENREGISTREMENT

Les parties conviennent d'un commun accord de ne pas soumettre le présent bail à la formalité de l'enregistrement.

ARTICLE 16 - ELECTION DE DOMICILE

Pour exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ARTICLE 17 – 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 18 – REGLEMENT AMIABLE ET ATTRIBUTION DE COMPETENCE

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.