BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Rachel KESSELMAN, demeurant à « Hotel Zameczek », ul.Batorego 18, 97-500 Radomsko (Pologne), d'une part, ci-après dénommée "Le Bailleur" ou "Le Propriétaire",

ET

La Société « MEDICAL RECYCLING », Société par actions simplifiée, représentée par son Président Monsieur Mohamed ZRIMAK, né le 24 Septembre 1982 à Villepinte, demeurant au 7, allée du Genévrier, 93290 Tremblay-en-France, d'autre part, ci-après dénommée "Le Preneur" ou "Le Locataire",

Lesquels ont convenu ensemble ce qui suit :

Par ces présentes, Madame Rachel KESSELMAN donne bail à loyer à titre commercial à la Société «MEDICAL RECYCLING» représentée par son Président Monsieur Mohamed ZRIMAK qui accepte, conformément aux dispositions des articles 145-1 et suivants du Code de Commerce et par dérogation au statut des baux commerciaux en toutes ses dispositions, dont notamment l'article L. 145-4 du Code de Commerce, l'immeuble dont la désignation suit, qui sera désigné ci-après sous le vocable "le bien loué".

I. DESIGNATION

Un immeuble à usage industriel commercial comprenant :

. Un bâtiment à usage d'atelier et de stockage d'une superficie de 1.400 m²,

. Des locaux à usage de bureaux et d'annexes d'une superficie d'environ 280 m²,

. Terrain d'environ 3500 m² le tout cadastré à Cuvilly (Oise) section ZB 14 ainsi que le tout existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses avances, appartenances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit fait une plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux.

L'ensemble est situé à CUVILLY (60490) 3, rue des Vignettes.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article L 1334-12-1 du Code de la santé publique, et remet lors de la signature du bail, au Preneur, la «fiche récapitulative» prévue au même article dudit Code. Le dossier complet sera tenu à disposition sur demande des personnes mentionnées à l'article L 1334-12-1 du Code de la santé publique.

R.K.

En conformité avec l'article L 1334-12-1, le Preneur s'engage à procéder à ses frais à la vérification triennale de la présence d'amiante, notamment de l'état de conservation des tôles en fibro-ciment couvrant le bâtiment, et à la remettre au propriétaire, selon l'article L 1334-29-5, et à toute autorité le lui demandant.

II. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 2 Juin 2021 pour se terminer le 1er Juin 2030 sans qu'il soit besoin de donner congé, avec préavis de 6 mois.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code du Commerce, le Preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-4, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

III. DESTINATION DU BIEN LOUE

Collecte des déchets de toute nature, notamment d'activités de soins et leurs traitements, conformément aux règlementations en vigueur ; la vente ou la location de conteneurs et récipients spécialisés permettant leur stockage ; le conseil aux entreprises, aux professionnels.

IV. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à bien et fidèlement exécuter, à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

1 - ETAT DES LIEUX

Le Preneur prendra le bien loué dans son état au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur aucune remise en état de réparation ou réfection, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur pour vices de constructions, dégradations, voirie, insalubrité, humidité, infiltration, cas de force majeure, opérations de réhabilitation aux règles de sécurité, d'hygiène et d'urbanisme en vigueur, notamment celles des articles L 1334-12-1 et L 1334-15, et toutes autres causes quelconques intéressant l'état des locaux, le Preneur se déclarant prêt à supporter tous les inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes les réparations et celles nécessitées par la vétusté ou l'usure, y compris les travaux et la mise aux normes concernant l'activité exercée. Il reconnaît que les lieux loués sont en bon état.

R.K.

12

2 - TRAVAUX

Le Preneur aura à sa charge exclusive tous les travaux de transformations et d'aménagements nécessités par son activité et prendra à sa charge tous les diagnostics légaux avant travaux (RAAT, DAAT, etc) ainsi que tous les travaux de mise en conformité rendus nécessaires par l'application des règles de sécurité, d'hygiène, de santé publique, à la construction et à l'environnement et de la règlementation actuelle ou future, et à la mise ou remise en état des lieux en conformité, notamment les travaux concernés par les articles L 1334-12-1 à L 1334-17 ainsi que R 1334-28, R 1334-29 et suivants.

D'une manière générale, le Preneur ne pourra faire dans les lieux aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, aucune construction, sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur, avec correspondance en A.R. ainsi qu'**obligatoirement par e-mail** : lili_k1826@hotmail.com.

Nonobstant l'autorisation qui pourra lui avoir été accordée par le Bailleur, le Preneur demeurera pleinement responsable de la bonne réalisation desdits travaux et des conséquences de ceux-ci, aussi bien vis-à-vis du Bailleur que de toute personne, privée ou publique, qui pourrait faire des réclamations de toute sorte quant à ces réalisations, y compris les travaux résultant des articles sus-cités.

3 - ENTRETIEN – REPARATIONS

Toutes les réparations, y compris la plomberie et l'électricité, sauf celles relevant de l'article 606 du Code Civil, sont à la charge exclusive du Preneur sans recours vis-à-vis du Bailleur.

Si pour une cause quelconque, le remplacement des éléments d'équipement sanitaire ou autre du bien loué devenait nécessaire même par suite d'usure, de vétusté ou de force majeure ou d'exigences administratives, il serait entièrement à la charge du Preneur sans recours contre le Bailleur.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer le bien loué et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit postal, ainsi qu'obligatoirement par e-mail (lili_k1826@hotmail.com), le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes les dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans le bien loué, le coût des réparations étant de toute manière à la charge du Preneur.

Pour chaque réparation importante, le Preneur devra tenir au courant le Bailleur avant la réalisation des travaux.

Le Preneur s'engage à effectuer un désherbage régulier du terrain ainsi qu'autour du bâtiment. Un contrôle inopiné pourra être effectué. Dans le cas contraire, le montant du désherbage annuel sera retenu sur la caution. En tous les cas, le désherbage complet du terrain et autour du bâtiment est obligatoire avant la sortie des lieux sinon son montant sera retenu sur la caution.

Le Preneur s'engage à présenter un carnet d'entretien de la toiture à n'importe quel moment pendant la durée du bail.

R.K.

NB

4 - GARNISSEMENT

Le Preneur devra garantir et tenir constamment garni le bien loué d'objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

5 - CONDITIONS SPECIALES A L'ACTIVITE DU PRENEUR

Le Preneur fera son affaire personnelle de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans le bien loué.

Il devra exercer cette activité conformément aux prescriptions législatives, réglementaires et administratives qui la concernent. Toute infraction concernant ces dispositions, qui serait révélée contre lui, constituera de son chef une faute grave vis-à-vis du Bailleur justifiant la résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur, sans préjudice de tous dommages intérêts, le cas échéant. Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance, à peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée. Il devra satisfaire toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaire, voirie, hygiène, salubrité, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

L'ensemble des biens loués devra toujours présenter une apparence d'ordre, de propreté et de bonne tenue.

Il ne devra être emmagasiné ou entreposé dans quelque partie des locaux loués que ce soit, aucune matière qui présenterait des risques sérieux quels qu'ils soient, plus particulièrement d'incendie.

Il est formellement interdit pendant toute la durée du bail d'utiliser la partie des bureaux sous forme de logement ou sous une quelconque forme de gardiennage de nuit sous peine de résiliation du bail.

6 - TRANSFORMATIONS

Le Preneur aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessaires pour l'exercice de son activité et leur mise aux normes.

7 - CHANGEMENT DE DISTRIBUTION

Le Preneur ne pourra faire dans le bien loué, aucune construction ni démolition, aucun percement de murs, cloisons ou planchers sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du Preneur.

8 - AMELIORATIONS

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail (y

R.K.

MB

compris tous appareils placés par le Preneur pour l'usage desdits lieux) et d'une manière générale, toutes les installations à demeure sans que cette liste soit limitative (système d'alarme, de conditionnement d'air, de sécurité, etc) faites par le Preneur resteront en fin du présent bail à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété du Bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

En outre, celui-ci pourra demander la remise des locaux dans l'état initial s'il n'a pas autorisé par écrit les travaux concernés ou si ceux-ci comportent des aménagements rendant toute nouvelle location de l'immeuble plus difficile.

En cas de résiliation ou de non-renouvellement du bail, le Preneur s'engage, s'il plaît au Bailleur, de remettre les lieux en l'état initial selon l'état des lieux établis par huissier en 2021.

Les locaux devront être restitués à la fin du bail en parfait état.

9 – TRAVAUX FUTURS

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations que le Bailleur estimera nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans le bien loué.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son activité et pour pénétrer dans les lieux loués, sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

10 - IMPOTS ET CHARGES DIVERS

Le Preneur devra acquitter exactement ses impôts et taxes personnelles, auxquels il est et sera assujetti et dont le Bailleur pourrait être responsable pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toutes réquisitions et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

11 - ASSURANCES

Le Preneur devra faire assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, ses objets mobiliers, matériels, marchandises ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, dégât des eaux, bris de glace et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du Bailleur auquel il sera tenu d'envoyer une photocopie de ses quittances chaque année **et dès l'entrée dans les lieux** et lors de tout changement, par courrier en recommandé avec Accusé de Réception et par e-mail (lili_k1826@hotmail.com).

NB

R.K.

12 - CESSION SOUS-LOCATION - MISE EN GERANCE LIBRE

Le Preneur ne pourra céder son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et après avoir obtenu au préalable l'accord par écrit du Bailleur.
Il est expressément interdit de sous-louer ou de donner en gérance libre sous peine de résiliation.

13 - VISITE DES LIEUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte, et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter pendant les heures ouvrées, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile sans que les visites puissent être abusives à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 48 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous les travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le propriétaire, en accord avec le Preneur, sur les modalités d'intervention.

Moyennant un préavis de 48 heures, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précèderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus et devra, pendant ce temps, laisser le Bailleur apposer sur le bien loué un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

14 – DEMOLITION – EXPROPRIATION

Dans le cas où pour une cause quelconque (vices de construction, reculement, alignement…) et pour toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le bien loué viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

15 – INTERRUPTION DANS LE SERVICE DES INSTALLATIONS

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations du bien loué, le Preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au Bailleur, quelles que soient la cause et la durée de l'interruption.

16 – TOLERANCE

Aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au Preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

17 – CONDITIONS SPECIALES AU COMMERCE

Le Preneur devra se conformer rigoureusement pour l'exploitation de son commerce aux lois, règlements, prescriptions administratives et arrêtés préfectoraux et municipaux.

R. K.

18 – REMISE DES CLES

Le Preneur rendra les clés du bien loué le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait nonobstant tout prétendu délai de faveur d'usage ou de tolérance. La remise des clés et leur acceptation par le Propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter, contre le Preneur, le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu, suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

19 – EXONERATION DE RESPONSABILITE

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres actes délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait. Le Preneur accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

b) En cas d'interruption ainsi qu'il a été dit ci-dessus, dans le service des installations du bien loué, étant précisé ici qu'il s'agit pour autant qu'ils existent dans le bien loué des eaux, du gaz, de l'électricité et de tout autre service provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tout autre cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans le bien loué.

d) Dans le cas où les lieux seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres fuites d'eau, écoulements par chéneaux, parties vitrées, etc…

e) Le Bailleur ne garantit en aucune façon la solidité des pitons et d'une manière générale, de toutes les installations. Par suite, il ne sera pas responsable des accidents provoqués par la chute éventuelle des lustres, suspensions ou autres objets.

f) Il ne sera pas davantage responsable des accidents corporels et matériels qui pourraient provenir de la rupture des canalisations d'eau ou de gaz, et d'une façon générale, de tous accidents ayant une cause afférente à l'immeuble loué ou aux immeubles par destinations s'y trouvant.

Le Preneur, d'une façon générale, renonce à toute action contre le Bailleur de ce chef.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du Bailleur.

Pour plus de sécurité, le Preneur devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du Bailleur soit entièrement dégagée.

20 – RESTITUTION DES LOCAUX

En cas de départ du Preneur pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter les locaux et laisser apposer un panneau publicitaire. Il devra par ailleurs prévenir le Bailleur de son déménagement au moins 6 mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire aux recettes des impôts les déclarations légales.

R.K.

NB

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier des paiements de tous les termes de son loyer dû au titre du présent bail ainsi que des autres paiements à sa charge.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera procédé en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux et au relevé descriptif et estimatif des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Au cas où le Preneur dûment convoqué ne serait pas présent aux dates et heures fixées, l'état des lieux et des réparations pourra être effectué hors de sa présence à la première date utile, avec constat d'huissier qui sera réputé être établi contradictoirement.

21 – DROIT DE PREEMPTION

Si Madame Rachel KESSELMAN envisageait de vendre le local loué, elle en informerait le Preneur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en mains propres contre récépissé ou émargement. Cette notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du Preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le Preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente.

Si dans sa réponse, il notifie de recourir à un prêt, l'acceptation par le Locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de la réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas procédé, notifier au Preneur dans les formes ci-dessus, à peine de nullité de la vente, ces conditions et prix. Cette notification vaut vente au Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque. Le Preneur qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose à compter de l'envoi de sa réponse au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente.

Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet. Les dispositions de cette clause sont reproduites à chaque notification.

R.K.

03

V. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté de part et d'autre moyennant un loyer fixé à 3500 Euros mensuels au 2 Juin 2021 et qui sera indexé chaque année uniquement à la hausse selon la variation de l'indice des baux commerciaux.

Indice de base du troisième trimestre 2020 : 115,70.

Le loyer ainsi que les charges doivent être payés entre le 1er et le 5 du mois au plus tard par virements bancaires exclusivement.

Le loyer n'est pas soumis à la TVA.

Le manquement au paiement d'une échéance, du loyer ou des charges, entraînera le jeu de la clause résolutoire.

1 – PAIEMENT

Les paiements seront effectués par virements bancaires exclusivement.

Un virement de 3500 Euros pour le loyer et un virement à part pour les charges (remboursement assurance propriétaire et Taxe Foncière du bâtiment converties de façon mensuelle).

En tout état de cause, le loyer et les charges ne pourront être considérés comme réglés qu'après que le compte bancaire du Bailleur soit crédité, nonobstant la remise de la quittance, et la clause résolutoire ci-après prévue pourra être acquise au Bailleur, au cas où le moyen de paiement ne serait pas approvisionné.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre provisoire sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les normes légales.

2 – FRAIS ET INDEMNITE DE RECOUVREMENT

En cas de non-paiement le jour même de l'échéance, tous les frais de réclamation exposés seront supportés par le Preneur.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du Preneur, le Bailleur aurait droit, en sus du remboursement des frais d'Huissier de Justice, à une indemnité fixée forfaitairement à dix pour cent (10%) des sommes pour lesquelles la procédure serait engagée, ladite indemnité étant destinée à couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que de frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement sous peine de résiliation du bail.

3 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail et un mois après commandement, ou une sommation d'exécuter contenant une

R.K.

NR

déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs, à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire et si dans le cas, le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de COMPIEGNE.

Dans le cas où le bail serait résilié en exécution de la présente clause, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du mois au cours duquel prendra date de résiliation, sans préjudice du droit restant appartenir au Bailleur, de poursuivre par toute voie de droit, le présent bail (notamment en ce qui concerne la restitution des lieux), le paiement de tous dommages et intérêts et sans préjudice également de l'application des dispositions de l'article 1790 du Code Civil et nonobstant l'expulsion.

VI. CHARGES

Selon les dispositions de l'article L145-40-2 du Code du Commerce, il est précisé que le Preneur devra rembourser au Bailleur l'assurance propriétaire dans son intégralité, ainsi que le remboursement de la Taxe Foncière afférente au bâtiment.

En cas de suppression totale ou partielle de ces impôts, taxes ou prélèvements et de leur remplacement par d'autres à la charge des propriétaires, le Preneur devra s'acquitter des sommes fixées forfaitairement au présent bail.

DEPOT DE GARANTIE

En garantie du paiement des loyers, le Preneur verse au Bailleur un dépôt de garantie de 2 mois de loyer par virement bancaire, soit 7000 Euros (Sept mille Euros).

Cette somme ne sera pas productrice d'intérêt, elle ne sera remise au Preneur qu'après l'accomplissement de toutes ses obligations.

La remise des clés pour l'entrée dans le bâtiment se fera à la réception effective sur le compte du Bailleur des **2 mois de caution ainsi que du premier loyer d'avance et des charges, soit** :

CALCUL RECAPITULATIF DES REGLEMENTS :

Caution : 2 mois de loyer hors charges, soit 7000 Euros,

Loyer : 3500 Euros mensuels

Charges : 685 Euros mensuels

Charges calculées sur la base de l'assurance de 2021 (4189,83 Euros, soit 349 Euros mensuels) et de la Taxe Foncière de 2020 pour le 3, rue des Vignettes (soit 3738 Euros + 8% légaux de confection des rôles, 299 Euros = 4037 Euros, soit 336 Euros mensuels).

La régularisation des charges se fera chaque année après la parution respective de la Taxe Foncière (en Octobre) et de l'assurance (en Avril). Le Preneur en sera avisé chaque fois par courrier et par e-mail.

R.K.

ADMINISTRATION JUDICIAIRE

En cas de dépôt de bilan ou de règlement judiciaire, le syndic administrateur s'obligera de notifier au Bailleur dans les 10 jours après sa prise en charge, la décision qu'il aura prise soit de demander la résiliation du bail et ainsi permettre au Bailleur d'entreprendre des démarches en vue de la relocation, soit de le poursuivre et dans ce cas d'en assurer et garantir le règlement des loyers aux dates prévues.

Passé ce délai, le bail sera résolu de plein droit dès le onzième jour et nonobstant toutes les autres dispositions du bail, une astreinte de 100 Euros par jour révisée comme le loyer en fonction de la variation de l'indice à la construction sera versée au Bailleur par le syndic, sur des deniers personnels jusqu'à la remise des clefs au Bailleur. L'acceptation du dossier par le syndic administrateur supposant l'acceptation formelle par lui et la mise en œuvre de cette clause.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile, à savoir :

Le Bailleur en son domicile et le Preneur en son domicile.

CONSTAT

La zone de Cuvilly est concernée par un plan de prévention des risques technologiques industriels qui est approuvé au 30 Décembre 2014 par la Préfecture de l'Oise pour risques industriels, effets thermiques et effets de surpression.

Le Bailleur précise que l'immeuble bâti n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité au titre de la garantie nationale contre les effets de catastrophes technologiques ou naturelles.

Au titre du nouvel article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux établi par huissier sera effectué à l'entrée et à la sortie du bâtiment.

AVENANTS AU BAIL

-Acte de caution personnelle et solidaire de Monsieur Mohamed ZRIMAK par acte manuscrit ainsi que copie de son passeport,

-Note de synthèse du diagnostic amiante de 2007 et de Juin 2021 ; Diagnostic Performance Energétique du bâtiment ; Etat des risques et pollutions,

-Etat des lieux établi par huissier en Juin 2021.

Fait à Radomsko le 2 Juin 2021 en autant d'exemplaires que de parties

LE BAILLEUR

Rachel Kesselyan

LE PRENEUR, ès qualités

Z. RIMAK Mohamed,

MEDICAL RECYCLING
21 rue Gustave Madiot
91070 Bondoufle
482 119 609 R.C.S. Evry