



BAIL COMMERCIAL POUR LE RESTAURANT DE L'AUBERGE DU GROS NOYER

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Commune de SAINT-PRIX, domiciliée en son Hôtel de Ville – 45 rue d’Ermont 95390 SAINT-PRIX
Représentée aux présentes par son Maire, **Madame Céline VILLECOURT**, agissant en qualité de
propriétaire,

Ci-après désignée sous le vocable **LE BAILLEUR**,
D'UNE PART

ET

La Société MAGVIC, Société à Responsabilité Limitée au capital 8 000 Euros, dont le siège social est
situé 75 Avenue Division Leclerc – 95170 DEUIL-LA-BARRE, immatriculée au Registre du Commerce et
des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 451 158 240, représentée à l’effet des présentes par son
Gérant et associé unique, **Monsieur Victor DA CUNHA**,

Ci-après désignée sous le vocable **LE LOCATAIRE**,
D'AUTRE PART

EN PRESENCE DE :

Monsieur Victor DA CUNHA, né le 2 décembre 1976 à DOURDAN (91), de nationalité française,
demeurant Impasse Marianne – 95360 MONTMAGNY,
Ci-après désignés sous la dénomination « LA CAUTION ».

PREALABLEMENT AU BAIL, OBJET DES PRESENTES, IL A ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

La Commune de SAINT-PRIX est propriétaire de locaux commerciaux situés 42 Avenue du
Général Leclerc – 95390 SAINT-PRIX, ci-après désignés faisant l'objet du présent bail.

En outre, les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont
eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties
reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui
permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le
consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer. Chacune des Parties déclare
avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées
auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R. 145-20 à R.145-33 et D.145-12 à D.145-19 du Code de Commerce, à celles non abrogées du décret du 30 septembre 1953 modifié et des textes subséquents, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

DESIGNATION

Sur la commune de **SAINT-PRIX (95390) – 42 Avenue du Général Leclerc**,
Figurant au cadastre : section AI n° 592, d'une surface totale d'environ 700 m²

Il se trouve un local à usage commercial d'une surface totale d'environ 240 m² qui se compose :

- Au rez-de-chaussée : une salle de restaurant, une cuisine, plonge et chambre froide, sanitaire pour le public, terrasse extérieure dont les horaires d'ouverture seront soumis à un arrêté municipal pour limiter les nuisances avec le voisinage,
- Au sous-sol : une cave, un vestiaire pour le personnel, local technique, dégagement, tels, au surplus, que lesdits lieux se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le Preneur déclarant les biens connaître pour les avoir visités préalablement aux présentes.
- A l'étage : un bureau de 14 m² pour un usage administratif seulement.
- Au 1^{er} étage : une salle de réunion de 100 m² et un espace de stockage
- Au 1^{er} étage : deux toilettes et une kitchenette

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années** entières et consécutives.

La durée du bail commence à courir le 1^{er} février 2024 et se termine au terme de la durée susvisée.

Toutefois le Preneur pourra mettre fin au présent bail à l'expiration de la troisième, de la sixième ou de la neuvième année en donnant congé au Bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception au moins 6 mois à l'avance. Le Bailleur aura la même possibilité, aux mêmes conditions de forme (tout congé par le Bailleur ne pouvant toutefois être donné que par acte extrajudiciaire ou par toute autre forme qui serait ultérieurement autorisée par la loi) et de délai, mais seulement dans les cas prévus par la loi aux articles L 145-18, 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Au rez-de-chaussée, le locataire ne pourra exercer dans les lieux loués que l'activité de **RESTAURATION SOUS TOUTES SES FORMES - VENTE DE PLATS A EMPORTER – BOUTIQUE DE VINS – CAVE A VINS.**

Au 1^{er} étage, le locataire ne pourra exercer dans les lieux loués que l'activité de : **ORGANISATION DE REUNIONS NON-FESTIVES LES JEUDIS JUSQU'A 22H, STOCKAGE DE PRODUITS, UTILISATION KITCHENETTE ET TOILETTES**

La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de tout autre et sans que le locataire puisse changer cette affectation par substitution ou addition d'activités.

Le locataire s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les locaux.

Il s'engage en particulier à souscrire un contrat de dératisation et de lutte contre les nuisibles, dès le début d'exploitation de son activité.

CHARGES ET CONDITIONS

1) Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le locataire et sera annexé au Bail.

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le locataire fera son affaire personnelle, de la vérification du tableau électrique par un professionnel, et s'engage à en justifier auprès du Bailleur par la fourniture de la facture dans le délai de DEUX mois à compter de la signature des présentes. Le locataire prendra en charge, les éventuelles mises en conformité, mises en évidence lors du contrôle de l'installation.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le locataire et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties. Le locataire ne pourra exiger du Bailleur aucun travaux d'amélioration.

2) Entretien - Réparations

Le Locataire s'engage à entretenir les lieux loués en parfait état de réparations locatives et d'entretien, et à les rendre en fin de bail en bon état.

Les grosses réparations ainsi que les travaux qui seraient imposés par l'autorité publique sont à la charge du Bailleur.

Dès lors que des mesures d'entretiens, de remplacements, de réparations ou de travaux pour lesquelles le Bailleur doit intervenir, deviennent nécessaires au cours du Bail, le locataire sera tenu d'en informer le Bailleur sans délai, par tous moyens probants, sous peine d'être tenu responsable des dégradations occasionnées par cette nécessité et l'absence d'information du Bailleur. En cas de refus du Bailleur de faire exécuter des mesures d'entretien, de remplacement, de réparation ou des travaux lui incombant à l'expiration d'un délai d'un mois suivant sommation faite par Huissier et rappelant la

présente clause, le Preneur pourra se faire autoriser par le Président du Tribunal judiciaire du lieu de situation des Locaux, statuant en référé, à procéder lui-même à l'exécution desdites mesures ou travaux.

Le locataire devra souffrir ces travaux et laisser libre accès aux locaux pour réaliser les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quels qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt-et-un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le locataire devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire. Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du locataire.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

Le locataire devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs. Enfin, le locataire devra assurer le libre accès des Locaux, chaque fois que cela semblera nécessaire, et notamment au bénéfice du service des eaux, d'assainissement et du chauffage. Il ne pourra s'opposer à l'exécution des travaux qui pourront y être utiles.

3) Améliorations

Le locataire supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités. Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du locataire.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le locataire, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du locataire.

En toute hypothèse, le locataire ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Le locataire s'engage à créer un lieu de stockage spécifique au 1^{er} étage, avec l'avis des services techniques de la Ville, avant travaux.

4) Constructions

Le locataire ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du locataire.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

5) Occupation – Jouissance

Le locataire devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Le locataire s'engage à nettoyer l'ensemble des locaux mis à sa disposition (salle de réunion, toilettes, kitchenette, bureau et lieu de stockage), ainsi que les parties communes (escaliers et ascenseur) y menant.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. **L'utilisation de la salle de réunion du 1^{er} étage est limitée au jeudi jusqu'à 22 heures et ne pourra pas accueillir d'activités festives. Cette salle sera laissée libre d'utilisation pour les réunions de la Ville, qui s'engage à prévenir le bailleur de son utilisation 8 jours à l'avance.**

Le bailleur prendra en charge le café d'accueil ou pot de clôture pour les réunions organisées par la Ville au 1^{er} étage.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété. Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble. Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le locataire ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisée, conservera un caractère précaire et révoquant. Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une

indemnité quelconque en cas de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

6) Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du locataire.

D'une façon générale, le locataire ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du Bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

7) Renonciation à recours contre le Bailleur

Le locataire renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, ou toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités de **RESTAURATION SOUS TOUTES SES FORMES - VENTE DE PLATS A EMPORTER – BOUTIQUE DE VINS – CAVE A VINS - ORGANISATION DE REUNIONS NON-FESTIVES LES JEUDIS JUSQU'À 22H - STOCKAGE DE PRODUITS - UTILISATION KITCHENETTE ET TOILETTES**

Le locataire renonce également à réclamer au Bailleur, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

8) Maintien de l'exploitation

Le locataire maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

9) Cession - Sous-location

Le droit au présent Bail est incessible et intransmissible, sous quelque forme que ce soit.

La sous-location est interdite.

Le locataire ne pourra confier son fonds en location-gérance, ni consentir un mandat-gérance.

Il ne pourra se substituer dans la jouissance des locaux ni y domicilier qui que ce soit.

10) Contributions et charges diverses

Le locataire paiera ses contributions personnelles, mobilières, la Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités à ses activités libérales, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujetti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, taxes foncières, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Enfin, de manière générale, le locataire satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

11) Assurances

Le locataire devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués, ainsi que toutes les installations et aménagements contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux.

Ces polices devront, en outre, ouvrir les recours des tiers et des voisins et comporter une renonciation expresse à tous recours contre le Bailleur avec mention de cette renonciation.

Le locataire devra, également, s'assurer en sa qualité de locataire occupant et ce, de manière satisfaisante, contre le risque responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Le locataire devra justifier, à première demande du Bailleur ou de son représentant de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. Si l'activité exercée par le locataire entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le locataire sera tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée.

12) Visite des lieux

Le locataire devra laisser le Bailleur, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur, durant les jours ouvrables et à tout moment en cas d'urgence.

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

LOYER ET CHARGES

1 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

QUATRE-VINGT SEPT MILLE SIX CENTS EUROS (87 600) Euros, hors taxes et hors charges, représentant un loyer mensuel de 7 300 Euros, payable à terme échu.

2 – Les Charges

La répartition des charges définies au présent article se fera au prorata soit de la surface louée, soit des tantièmes de copropriété. Si le Preneur occupe partie d'un lot de copropriété, la quote-part des charges afférentes aux lieux loués sera déterminée au prorata des tantièmes occupés, parties privatives et parties communes comprises.

Outre le loyer, le locataire devra acquitter ou rembourser au Bailleur ou à toute personne morale que celui-ci désignera la quote-part des charges et prestations de toute nature afférentes tant aux locaux loués qu'aux parties communes de l'ensemble immobilier.

De manière générale, il supportera l'intégralité de ces charges de sorte que le loyer ci-dessus stipulé soit net de toutes charges pour le bailleur.

Une provision pour charges d'un montant de **QUATRE CENTS Euros** sera appelée mensuellement en même temps que le loyer. Une régularisation des charges s'effectuera une fois par an.

Enfin, le locataire acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

REVISION ET INDEXATION DU LOYER

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer ne fera l'objet d'aucune révision ni indexation pendant la durée d'exécution des présentes.

DEPOT DE GARANTIE

Le Preneur verse au Bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance d'autant, la somme de **DIX-SEPT MILLE CINQ CENT CINQUANTE SEPT EUROS ET CINQUANTE CENTIMES (17 557,50) Euros**, à titre de dépôt de garantie de loyer représentant un terme de loyer.

DONT QUITTANCE

Ladite somme ne sera pas productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance.

Cette somme restera entre les mains du Bailleur pendant tout le cours du bail et sera expressément affectée à garantir l'exécution par le preneur des charges, clauses et obligations lui incombant en vertu du présent acte, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait, en fin de bail être débiteur à un titre quelconque.

Par suite, ladite somme ne pourra tenir lieu de paiement d'un terme de loyer devenu exigible ou de toute autre somme due au Bailleur au cours du bail. Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance, après déménagement et remise des clefs et seulement après apurement de comptes et règlement intégral des droits du Bailleur. En cas de variation de loyer, le dépôt de garantie devra être immédiatement réajusté, de façon à toujours représenter un terme de loyer principal.

EXTINCTION DU CONTRAT

A l'arrivée du terme, soit en date du 1^{er} février 2033, ou en cas de rupture anticipée quelle qu'en soit la cause.

- Le locataire devra rendre les locaux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au Bailleur le coût de la remise en état, laquelle devra être achevée au jour de la remise des clefs.

Si le Preneur refuse de quitter les locaux il pourra y être contraint par ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de commerce et il sera redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 200 Euros par jour de retard.

- Le locataire devra enlever enseigne et mobilier après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.

- Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant expiration du bail ; il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.

- Le locataire devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le Bailleur ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du locataire le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.

CAUTION SOLIDAIRE DE MONSIEUR VICTOR DA CUNHA, GERANT-ASSOCIE DE LA SARL MAGVIC

Monsieur Victor DA CUNHA intervient aux présentes, pour se porter caution solidaire de la SARL MAGVIC en renonçant au bénéfice de discussion et de division, pour l'entière exécution des charges et conditions du présent bail, et s'engage au profit du Bailleur, à lui régler les loyers, indemnités d'occupation conventionnelles ou judiciaires, et toutes sommes dues en vertu du présent bail (telles que charges, taxes, réparations locatives, frais et honoraires exposés pour la mise en recouvrement desdites sommes), étant bien entendu que le présent engagement :

- 1) Oblige la CAUTION, sur ses revenus, biens meubles et immeubles,
- 2) est SOLIDAIRE, en ce qu'il entraîne pour la CAUTION, la renonciation au bénéfice de discussion et division, prévu à l'article 2298 du Code civil,
- 3) Oblige la CAUTION à s'exécuter dès que les obligations du Preneur à l'égard du Bailleur seront exigibles,
- 4) Est donné jusqu'au 1^{er} février 2033, pour toutes sommes dues en vertu du présent bail, et qui ne seraient pas réglées au jour de la remise des clés et de la libération effective des lieux,
- 5) Est limité à la somme de SOIXANTE DIX MILLE (70 000) Euros incluant les loyers, charges, taxes, frais et accessoires dans les termes ci-dessus.

La CAUTION reconnaît avoir reçu un exemplaire du présent acte, déclare faire élection de domicile en son domicile sus-indiqué, et s'engage à prévenir le Bailleur ou son mandataire, de tous changement d'adresse.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou des charges et accessoires à son échéance exacte ou en cas d'inexécution constatée d'une seule des conditions du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter fait à personne ou à domicile élu contenant mention de la présente clause restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble aux Bailleurs, et sans qu'ils aient à remplir aucune formalité judiciaire et si le Preneur se refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire de PONTOISE.

En ce cas, les loyers versés d'avance à titre de dépôt de garantie demeureront acquis au Bailleur à titre d'indemnité, nonobstant toute action en dommages intérêts.

Il est expressément convenu entre les parties qu'en cas de liquidation judiciaire du Preneur, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble aux propriétaires et un mois après le jugement ayant déclaré le Preneur, en liquidation judiciaire.

CLAUSES ENVIRONNEMENTALES

1. Etat des risques et pollutions

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, est joint au présent bail, l'état des risques et pollutions élaboré conformément à l'arrêté préfectoral n°130265 du 19 Décembre 2013, et sur la base des informations contenues dans le dossier communal d'information et documents de référence qui s'y rattachent, consultables en mairie ou en préfecture.

2. Amiante

Le Bailleur déclare avoir fait établir un dossier technique amiante. Il ressort du rapport, qu'il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante. Le locataire reconnaît avoir reçu un exemplaire de ce rapport, annexé aux présentes.

3. Diagnostic de performance énergétique

Le Bailleur déclare avoir fait établir un D.P.E.

FRAIS — DROITS — HONORAIRES

Tous les frais et honoraires des présentes seront à la charge du Bailleur qui s'oblige à les régler.

Toutefois, le locataire ou ses ayants-droit s'engage à rembourser au bailleur, les frais d'actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail.

En application de ces principes et pour le cas où le recouvrement de toutes sommes exigibles en vertu des présentes nécessiterait l'intervention d'un huissier de justice, le locataire ou ses ayants-droit devront également rembourser au bailleur, les honoraires de recouvrement, droit proportionnel qui seraient perçus par ledit huissier.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution de juridiction au Tribunal de ce domicile, et le Bailleur en son domicile sus indiqué.

Fait à SAINT PRIX,

L'AN DEUX MILLE VINGT QUATRE, LE 1^{ER} FEVRIER



Le Bailleur

La Commune de SAINT-PRIX
Céline VILLECOURT

Le Preneur

SARL MAGVIC
Victor DA CUHNA

La Caution

Monsieur Victor DA CUNHA

En me portant caution solidaire de la SARL MAGVIC, dans la limite de la somme de SOIXANTE DIX MILLE (70 000) Euros couvrant le paiement des loyers, charges, taxes, frais et accessoires, jusqu'à la date du 1^{er} décembre 2024, je m'engage à rembourser au Bailleur, les sommes dues sur mes revenus et mes biens si la SARL L MAGVIC n'y satisfait pas elle-même.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du Code Civil et en m'obligeant solidairement avec la SARL MAGVIC, je m'engage à rembourser le Bailleur, sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la SARL MAGVIC.