
SIBUET ENVIRONNEMENT

DEMANDE D'AUTORISATION ICPE

**Demande d'autorisation environnementale
PJ n°3 – Justificatif foncier**

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1. dénommée **SOCIETE DE LOGISTIQUE SIDERURGIQUE (SLS)**, une société par actions simplifiée au capital de 31.000 €, dont le siège est situé au 18 rue Lalo, 75116 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 811 875 400, représentée par Monsieur Mathieu JANIN en qualité de Président, dument habilité à l'effet des présentes

ci-après désignée le « **Bailleur** » ;

D'UNE PREMIERE PART,

ET

2. La société dénommée **SIBUET**, une SAS au capital de 1 200 000 €, dont le siège est situé Z.A. lieu-dit La Grande Bellavarde, 721 route de la Servaz, 73390 CHAMOUX-SUR-GELON, immatriculée au RCS de CHAMBERY sous le n° 752 715 045, représentée par Monsieur Laurent DUPON en qualité de Président, dument habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après désignée le « **Preneur** »

D'UNE SECONDE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux suivants :

- HALL BILLETES : 1 640 m2 environ incluant les BUREAUX PRODUCTION, surface 20 m2 environ
- STOCKAGE EXTERIEUR PARC A BILLETES TOURNERIE 1 865 m2 environ et VOIRIES D'ACCES 2 240 m2 environ
- BASSIN RETENTION EAU INCENDIE : 900 M3
- BUREAUX SOCIAUX : 60 m2 environ
- PARKINGS 10 VL

(Ci-après désignés les « **Locaux Loués** »)

Un plan des Locaux Loués figure en annexe des présentes (ANNEXE 1).

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

M.S.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état quand bien même ils ne correspondraient pas, en tout ou partie, aux conditions requises pour l'exercice des activités qu'il entend exploiter. Il déclare prendre en charge personnellement les divers travaux et aménagements nécessaires pour cet exercice, par dérogation à l'article 1720 du code civil. **Cet article ne s'applique pas aux travaux bailleur/preneur listés en ANNEXE 6 du bail.**

Il s'interdit d'exiger du Bailleur aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la cause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, etc, ni aménagement quelconque, s'obligeant à son entrée en jouissance comme en cours du Bail, à effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire et à réaliser tous travaux utiles ou exigés pour permettre l'utilisation des Locaux Loués en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future quelle qu'en soit la nature.

A ce titre, il déclare avoir pris connaissance de l'intégralité des Annexes listées à l'article 14 des présentes.

Le Preneur se déclare être prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux.

ARTICLE 2 : DECLARATION SPECIALE DU PRENEUR SUR LES LOCAUX LOUES

2.1 Concernant la fiche BASOL, sondages complémentaires et rapport DTA du 15/05/2020 ADITE

Le Preneur déclare et reconnaît avoir été informés que les Locaux Loués sont situés dans un ancien site industriel, figurant dans la base de données des anciens sites industriels et activités de service (BASOL) (annexe 2).

L'activité précédemment exercée dans ces locaux était une activité industrielle.

La fiche BASOL du bien, ainsi que de nouveaux sondages demandé à SLS par la DREAL réalisé par le cabinet ADVICE avant l'installation de SIBUET ENVIRONNEMENT, le rapport DTA du 15/05/2020 ADITE annexée au présent bail (ANNEXE 3).

Le Preneur déclare faire son affaire de toute pollution des Locaux Loués qui pourraient être révélée ultérieurement.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

2.2 Concernant le raccordement des sanitaires

L'attention du Preneur est appelée sur le fait que les sanitaires / WC situés dans le hangar et dans le bâtiment à usage d'atelier, bureaux et magasins, ne sont pas reliés au tout à l'égout.

Le Preneur déclare, en toute connaissance de cause, qu'il fera son affaire des travaux de

ARTICLE 3 : DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Les Locaux Loués sont exclusivement destinés à usage de **recyclage de D3E, Déchets d'Équipements Électriques et Électroniques**, désignent tous les appareils électriques en fin de vie : ordinateurs, téléphones, appareils électroménagers, téléviseurs... à l'exclusion de toute autre.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux Loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune exclusivité, ni réciprocité en ce qui concerne les autres locations de l'immeuble.

Le Preneur reconnaît que les Locaux Loués ne sont pas parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer mais déclare faire son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux Loués, à ses frais. Le Preneur fera son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux Loués.

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

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 4 : DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives et entrera en vigueur à compter du **01 JUILLET 2020** pour se terminer le **30 JUIN 2029**.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur dispose de la faculté de donner congé à l'expiration de chacune des périodes triennales.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au Bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre soit par acte extrajudiciaire, soit par lettre recommandée avec avis de réception, dans les formes et délais fixés par les dispositions de l'article L. 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 5 : CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et respecter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé et sous peine de résiliation en cas d'inexécution, sans préjudice de tous autres indemnités ou dommages intérêts.

Article 5.1 : Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux Loués, 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 ou par un tiers mandaté par elles, au jour de la prise de possession des Locaux Loués par le Preneur et sera annexé au Bail, à frais partagés par moitié entre les Parties (**ANNEXE 4**).

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux Loués au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail 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.

Article 5.2 : Entretien, emplacement, réparations, travaux, embellissements

En annexe 6 figurent les détails et le budget de travaux à réaliser sur les locaux loués, décidés d'un commun accord entre le bailleur et le preneur, ainsi que la part prise en charge par le bailleur et le preneur.

La charge des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale mais aussi à la vétusté, tant préexistante à l'entrée dans les lieux du preneur que celle susceptible de se révéler en cours de bail, celles liées à un vice de construction, à un cas de force majeure ou plus généralement rendues nécessaires tant par la faute d'un tiers que du propre fait du preneur, dans leur intégralité, incombe au Preneur, et ce y compris les ravalement de façades, à l'exception cependant des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux Loués dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux Loués, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

4 n.s.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux Loués, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux Loués.

Si les locaux dépendent d'un immeuble collectif les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles qu'énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux Loués eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux Loués selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les locaux et les millièmes de charges correspondant ou, à défaut d'organisation de l'immeuble sous le régime de la copropriété au prorata de la surface des locaux.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Le Preneur supportera les primes d'assurances concernant les pertes de loyers au cas où le Bailleur jugerait bon d'y souscrire toutes les fois où le preneur ne pourrait fournir d'autres garanties (caution solvable, caution bancaire, garantie bancaire à première demande, suretés personnelles ou réelles,...).

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du code de commerce un inventaire précis des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les parties est annexée au présent bail **(ANNEXE 5)**.

Article 5.3 : Travaux effectués par le bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que, selon le régime de l'immeuble le Bailleur et ou le syndicat jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux, par dérogation à l'article 1724 du code civil, excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur 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.

4
M.S.

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 Loués aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur. 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.

Article 5.4 : Information du Bailleur

Le Preneur 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 Loués, 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.

Article 5.5 : Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités. Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux Loués 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 Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

En toute hypothèse, ces améliorations ou transformations deviendront de plein droit la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité le Preneur, qui ne pourra reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux Loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement. Toutefois, ne sont pas visés dans la présente clause tous les appareils mobiles, ceux fixés au moyen de boulons, et plus généralement tous les meubles et objets mobiliers ne constituant pas un immeuble au sens des dispositions des articles 517 et suivants du Code Civil.

Article 5.6 : Constructions

Le Preneur 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 Preneur.

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, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur.

Article 5.7 : Impôts - Taxes – contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux Loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa

7 n.s.

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, 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, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux Loués et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux Loués et/ou d'un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles ou de remplacement à la taxe foncière.

Si les locaux sont soumis à la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées », le Preneur supportera la taxe dite « Taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées » afférente aux Locaux Loués ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux Locaux Loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

Enfin, de manière générale, le Preneur 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.

Article 5.8 : Règlements des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de **5 € HT/m²** de bâtiment à titre de provision sur les impôts, taxes et de **5 € HT/m²** à titre de provision pour charges et redevances lui incombant. La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

La consommation d'électricité sur l'abonnement SLS sera facturée en appel de charges, une somme de 600 €/mois HT sera budgétée au démarrage du bail ; cet appel de charge sera réajusté dans les 6 mois à compter du démarrage du bail, et sera ajouté aux 5 € HT /m² de charges. Pour la consommation d'eau il en sera de même sauf s'il est procédé à l'installation des sous-compteurs Veolia.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges impôts, taxes et redevances. Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux Loués et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles. Durant le cours du Bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

7
n.s.

Article 5.9 : Occupation – Jouissance

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

- 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, en se conformant strictement à la réglementation intérieure de l'immeuble, de telle façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
S'il en existe ou s'il vient à en exister, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble.
Si les lieux loués font partie d'un immeuble susceptible de faire l'objet d'une division en copropriété et s'il venait à être établi un règlement de copropriété et un règlement intérieur de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués, le Bailleur en délivrera une copie au Preneur, sans frais pour lui, et le Preneur se devra d'en observer les termes et prescriptions.
- Le Preneur se munira d'un nombre suffisant de poubelles pour l'évacuation de ses déchets. Ces poubelles ou sac poubelles ne devront pas être visibles dans la journée par le voisinage ou les passants. Elles devront être stockées dans un endroit à l'abri des regards. Elles devront être régulièrement vidées, nettoyées à fond et désinfectées, pour éviter les odeurs nauséabondes les moustiques, etc... Toutes précautions d'hygiène devront être prises à ce sujet.
- 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 s'interdit d'introduire dans les Locaux Loués des matières inflammables, explosives ou dangereuses pour la sécurité de l'immeuble.
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux Loués 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 Loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur ou à la copropriété.
- Pendant le cours du bail, le Preneur devra entretenir les lieux loués ainsi que les aménagements et les installations qu'il y aura apportées en bon état d'entretien intérieur et extérieur et de réparations mises à sa charge par les présentes et les rendre à son expiration en bon état d'entretien.
A défaut d'exécution de ces travaux, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, et ce huit (8) jours après mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception restée en tout ou partie sans effet pendant ce délai.
- Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble. Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux Loués.

4 n.s.

- Il ne pourra faire dans les Locaux Loués aucune vente publique, même par autorité de justice. Toutefois, la vente de produits et marchandises en lien direct avec l'activité principale est autorisée.
- 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 Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade. Si cette enseigne devait être lumineuse, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui en réglementent la pose et l'usage et d'acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée. Le Bailleur autorise expressément le Preneur à installer une enseigne lumineuse à l'entrée des bâtiments ainsi qu'une plaque en PVC sur le portail d'accès, étant précisé que le Preneur fera son affaire des autorisations le cas échéant à obtenir.
- Le Preneur pourra apposer toutes affiches ou calicots à la double condition que ces derniers soient démontables et que le Preneur obtienne les autorisations nécessaires. Toutefois, le Preneur devra obtenir l'accord préalable du Bailleur par pour l'apposition d'inscriptions en façade des bâtiments.
- Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux Loués et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux Loués ou dans les dépendances et parties communes de l'immeuble.
- Le Preneur ne pourra invoquer la responsabilité du Bailleur dans les cas suivants :
 - o En cas de vol, cambriolage, ou autres cas délictueux, et généralement des troubles apportés par des tiers ou autres occupants dans les lieux loués. En conséquence le Preneur renonce à exercer contre le Bailleur toute action fondée sur l'article 1719, 3° du code civil.
 - o Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, ...

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.

- 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.

Y.N.S.

Article 5.10 : 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 Preneur. D'une façon générale, le Preneur 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.

Article 5.11 : Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur, son mandataire et le cas échéant contre le syndicat des copropriétaires :

- 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, provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux de réparations, soit de gelées, soit de tous cas de force majeure ;
- en cas d'accident de toutes sortes pouvant subvenir du fait de l'usage des appareils et accessoires dépendant des installations (robinets, compteurs, chaudière, conduits de fumée ou de ventilation, radiateurs, appareillage électrique,...) dont la réparation et le remplacement, si besoin est, même en cas de vétusté, incombent au Preneur ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux Loués 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 Loués 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 ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ou par le syndic de copropriété ;
- au cas où les Locaux Loués se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur, son mandataire, 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.

Article 5.12 : Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux Loués 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.

7 n.s.

Article 5.13 : Sous location – Location gérance - Exploitation par le preneur – Cession

Il est expressément stipulé que les Locaux Loués forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

a. Sous location et location-gérance

La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, qu'elle qu'en soit la forme, y compris par location-gérance. En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux Loués.

Le Preneur s'engage à exploiter et à occuper personnellement les Locaux Loués, conséquence du caractère *intuitu personae* du présent contrat à son égard. Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L. 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L. 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à ce même article.

b. Fusion ou scission de société, transmission universelle de patrimoine d'une société

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

c. Cession du fonds de commerce

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en totalité.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées ou susceptibles d'être dues au titre du présent bail.

Préemption du bailleur. A cet effet, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les quinze (15) jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut trente (30) jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation adressée au moins quinze (15) jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions.

4 n.s.

Information du bailleur. Toute cession devra s'effectuer par acte authentique, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins trente (30) jours à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet intégral de l'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation. Le Bailleur pourra solliciter la participation de son propre notaire, dont les émoluments et honoraires seront à la charge du Preneur.

Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

Etat des lieux – Réparations locatives. A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le bailleur et, dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le bailleur. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut les états des lieux seront constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Si des dégradations ou des réparations locatives devaient être imputées au locataire sortant, faute par le cédant d'en régler immédiatement le montant au Bailleur comme en cas de désaccord entre les Parties, le cessionnaire devra en séquestrer le coût correspondant par prélèvement sur le prix de la cession dû au cédant à peine, à défaut d'être tenu solidairement au paiement desdites dépenses de remise en état des lieux.

Périmètre de sauvegarde. Enfin, si les Locaux Loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du Code de l'urbanisme, le Preneur devra justifier au Bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession :

- de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie
- du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux
- dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ;
- de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Solidarité entre cédants et cessionnaires successifs. En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du Bail et ce pendant une période de trois (3) à compter de la date de cession. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois (3) années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Substitution de garanties. En considération du cautionnement éventuellement consenti, en cas de cession du Bail dans les conditions indiquées ci-dessus, le Bailleur pourra si bon lui semble, consentir la mainlevée de cette garantie personnelle en contrepartie de la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement équivalent pour le paiement des loyers et accessoires et pour l'exécution des conditions des présentes, soit de chaque associé dans le cas d'une société cessionnaire dont la responsabilité des associés serait limitée, soit d'une personne physique ou morale que proposerait le cessionnaire, dont la solvabilité et les revenus seraient suffisants pour répondre de l'exécution du bail.

3
n.5.

Article 5.14 : Assurances

Les Locaux Loués devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes.

- *Assurances souscrites par le Bailleur*

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire- bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur

- *Assurances souscrites par le Preneur*

Pour être en mesure de faire face tant à ses propres risques qu'à ceux qui lui sont transférés, le Preneur devra contracter à ses frais exclusifs, au plus tard lors de la prise d'effet du bail, toutes polices d'assurances qu'il estimera utiles. Mais, en tout état de cause, il devra souscrire :

- Une police multirisques locataire (incendie-explosions, risques annexes et responsabilité civile du locataire) garantissant contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, ses meubles, matériels et marchandises. Cette police devra également couvrir les recours des tiers et des voisins, les frais de déplacement et de remise en place des biens assurés, rendus nécessaires par l'exécution des travaux consécutifs à un sinistre garanti, la responsabilité civile consécutive aux risques d'exploitation et après livraison. La police devra comporter expressément une renonciation à recours contre le Bailleur.
- Une police multirisque immeuble garantissant contre l'incendie, les explosions et les dégâts des eaux, l'ensemble des constructions et tous les aménagements, agencements, installations fixes ou mobiles extérieures ou intérieurs, réputés immeubles par destination ou par nature, sans aucune exception, pour leur valeur à neuf de reconstruction indexée sur l'indice du prix de la construction établi par la Fédération nationale du bâtiment et des activités annexes. La somme assurée ou la garantie devra comprendre la TVA si le preneur n'y est pas soumis. Dans le cas contraire, l'assurance sera souscrite TVA exclue. Éventuellement, si le preneur n'est soumis que partiellement à la TVA, la somme assurée ou la garantie devra comprendre la TVA dans la proportion adéquate

La police couvrira en outre les risques suivants :

- ❖ bris de glace, y compris ceux de la verrière en toiture ;
- ❖ pertes indirectes à concurrence de 10 % (dix pour cent) ;
- ❖ redevances et taxes d'urbanisme pouvant être exigées en cas de reconstruction ;
- ❖ frais de déblai, démolition ;
- ❖ enlèvement et transports des parties détruites ;
- ❖ pertes de loyers jusqu'à concurrence de deux annuités de loyers ;
- ❖ privation de jouissance ;
- ❖ recours des voisins et des tiers ;
- ❖ dommages électriques ;
- ❖ ouragans ;
- ❖ tempêtes ;

7 n.s.

- ❖ chute d'aéronefs ;
- ❖ fumées ;
- ❖ choc de véhicules ;
- ❖ frais de recherches de fuites ;
- ❖ fuites des réseaux d'extinction automatique marque « sprinklers » ou de type similaire ;
- ❖ émeutes, actes de terrorisme et de sabotage ;
- ❖ frais et honoraires d'expert.

La police devra comporter une clause d'abrogation de la règle proportionnelle de capitaux.

- Une police responsabilité civile garantissant tant sa responsabilité civile que celle du Bailleur en cas de dommages corporels, matériels ou immatériels consécutifs, causés aux tiers du fait de l'ensemble immobilier.

Cette police devra être souscrite avant la prise d'effet du Bail.

Les assurances du Preneur devront comporter renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

En outre, le Preneur devra supporter, le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré le cas échéant de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux Loués. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux Loués sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser le jour de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au Bailleur, chaque année à la date anniversaire du contrat, les justificatifs de ses quittancements d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de quarante-huit heures ouvrées à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux Loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent. Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur et/ou au syndicat des copropriétaires, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur et le syndicat des copropriétaires.

4
M.S.

Article 5.15 : Visite des Locaux Loués

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou toute autre personne autorisée par lui tels son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les Locaux Loués pour constater leur état, en présence du Preneur, durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence. Il devra laisser visiter les Locaux Loués 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.

Article 5.16 : Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux Loués viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu que le Bail ne sera pas résilié de plein droit et que le Preneur devra souffrir et laisser faire les réparations et travaux, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces réparations et travaux, par dérogation aux articles 1722 et 1724 du code civil, excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Article 5.17 : Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

Article 5.18 : Restitution des lieux – état des lieux

Le Preneur devra prévenir le Bailleur du jour de son déménagement au moins deux (2) mois à l'avance, afin de permettre à ce dernier de faire toutes déclarations et prendre toutes dispositions utiles ; le Preneur devra remettre les clefs le jour du déménagement même s'il a lieu avant le jour du terme pour que le Bailleur dispose des lieux à partir du lendemain du déménagement et ce sans restituer de loyer, sauf nouvelle occupation acceptée par le Bailleur pendant ce terme.

Au moment de son départ, le Preneur ne devra enlever aucun objet, mobiliers et marchandises garnissant les lieux loués, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus, justifier du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier. Il devra rendre en bon état les Locaux Loués et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration du Bail, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux

4 n.s.

date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

Article 6 : LOYER ET INDEXATION

Article 6.1 : Loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un **loyer principal annuel** hors charges et hors taxes de :

- HALL BILLETES 1 640 m2 environ incluant les BUREAUX PRODUCTION (20 m2 environ) :
25 €/m2 HT = 41 000 € HT
- STOCKAGE EXTERIEUR PARC A BILLETES TOURNERIE 1865 m2 environ, incluant le BASSIN
RETENTION EAU INCENDIE 900 M3 : 6 € HT/m2 = 11 190 € HT
- VOIRIES D'ACCES 2 240 m2 environ : 2.50 € HT/m2 = 5 600 € HT
- BUREAUX SOCIAUX 60 m2 environ : 110 € HT/m2 = 6 600 € HT
- PARKING 10 VL : 2000 € HT/an au forfait = 2 000 € HT

TOTAL LOYER ANNUEL : 66 390 € HT

Franchise de loyer année 1 : 15 000 € - Loyer du 01/07/20 au 30/06/21 **51 390 € HT**

Franchise de loyer année 2 : 15 000 € - Loyer du 01/07/21 au 30/06/22 * **51 390 € HT**

**hors indexation annuelle*

Ce loyer s'entend hors droit, le Bailleur n'étant pas assujéti à la TVA. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

Le loyer est payable **trimestriellement** et d'avance le premier jour de chaque trimestre civil.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

En cas de paiement par virement bancaire, par dépôt d'espèces ou par mandat postal, le paiement du loyer étant réputé portable et non simplement quérable, le paiement ne sera effectivement réalisé qu'à la date de l'inscription de son montant au compte du bailleur.

Le non-paiement, quinze (15) jours après son échéance, d'une quittance de loyer et accessoires (charges,...) entrainera de plein droit, et sans mise en demeure préalable, un intérêt de retard calculé sur le taux EURIBOR 1 an, majoré de quatre points (taux EURIBOR + 4%) avec minimum de 7 % l'an, le taux EURIBOR étant retenu sur la base du mois précédent l'exigibilité de la créance sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement, chaque trimestre commencé étant comme un trimestre

V/n.s.

entier. Le montant de la quittance sera augmenté des frais de procédure et honoraires non répétables, tous droits et taxes en sus, étant à la charge du Preneur qui s'y oblige.

Article 6.2 : Clause d'échelle mobile

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire de la prise d'effet du bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE). L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du **4^e trimestre 2019, valeur : 116.16**, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de la construction, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national, l'évolution des loyers des activités tertiaires à l'échelon national, selon la nature de l'activité du Preneur.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Conformément à l'article L 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

ARTICLE 7 : DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, **une somme de 16 597.50 € € correspondant à un (1) terme de loyer hors charges et hors taxes**. Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt. En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Le montant du dépôt de garantie devra être actualité en fonction de la variation du montant du loyer résultant de l'article 6.1 ci-dessus, et de l'application de la clause d'échelle mobile, afin de toujours correspondre à un (1) trimestre de loyer.

Y.N.S.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

ARTICLE 8 : RENOUVELLEMENT DU BAIL

Article 8.1 : Fixation du loyer de renouvellement

En cas de renouvellement du Bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de Commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4ème alinéa de l'article L.145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Article 8.2 : Maintien de la forme authentique et des garanties

Il est expressément indiqué que le renouvellement du bail ne pourra s'effectuer qu'à la condition que les garanties consenties par les présentes soient renouvelées. Par dérogation, et avec l'accord du Bailleur, lors du renouvellement le Preneur pourra proposer des garanties similaires.

Les Parties s'accordent expressément sur le fait que tout renouvellement du Bail devra être formalisé par un avenant de renouvellement dressé en la forme authentique.

ARTICLE 9 : DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéfice du Preneur un droit de préférence en cas de vente des Locaux Loués par le propriétaire. En conséquence, en cas de vente des Locaux Loués, le Bailleur sera dispensé des notifications prévues par cet article, le Preneur renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux Loués.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le Preneur de formuler une offre d'achat des Locaux Loués, soit à l'occasion d'une vente projetée par le propriétaire, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au Bailleur de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du Preneur une offre de vente des Locaux Loués.

N.S. 7

ARTICLE 10 : CAUTIONNEMENT BANCAIRE

Il est expressément prévu que au plus tard dans les quinze (15) jours suivants la signature des présentes, le Preneur s'oblige à octroyer au Bailleur un cautionnement bancaire solidaire d'une durée de trois (3) ans commençant à courir au 1 juin 2020 pour se terminer le 31 mai 2030. Cet engagement devra être également renouvelé lors des renouvellements du Bail.

ARTICLE 11 : CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un (1) mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus. L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Les frais avancés par le Bailleur pour le recouvrement des loyers (frais de commandement, frais d'assignation, frais irrépétibles, etc.) seront mis à la charge du Preneur.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à une somme équivalente à deux (2) fois le montant journalier du dernier loyer exigible par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du Code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts. Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du Bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L 145-9 du même code.

ARTICLE 12 : RENONCIATION

12.1. Chacune des parties est pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code Civil, et accepte le risque lié à tout changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elles.

En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

12.2. Par ailleurs, le Preneur renonce expressément à invoquer les dispositions de l'article 1218 du Code civil en cas d'empêchement temporaire dû à un cas de force majeure.

7/11.5.

ARTICLE 13 : FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le bail sera enregistré sous la forme authentique, avec délivrance de la formule exécutoire. Les frais du notaire seront partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur. .

ARTICLE 14 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile :

- Le Preneur : en son siège social ;
- Le Bailleur : en son siège social ;

Toutes les instances seront obligatoirement engagées devant les tribunaux du lieu de situation des Locaux Loués.

ARTICLE 15 : ANNEXES

Les documents suivants sont annexés au présent Bail.

1. Plan des Locaux Loués et dimensions (incluant l'attestation de surface CARREZ) ;
2. La fiche BASOL ;
3. Fiche récapitulative du dossier technique amiante ;
4. Etat des lieux ;
5. Etat des charges, taxes et redevances
6. Budget travaux à réaliser

Fait à LE CHEYLAS

Le 10 10 6 2020,

En deux (2) exemplaires originaux,

LE BAILLEUR

Représenté par **Monsieur Mathieu JANIN**
En qualité de **Président**

Société de Logistique Siderurgique
18 rue Lalo
75116 PARIS
Siret : 811 875 400 00038

LE PRENEUR

Représenté **Monsieur Laurent DUPON**
En qualité de **Président**

SIBUET ENVIRONNEMENT
SAS au capital de 1 200 000 Euros
Zone Artisanale
73390 CHAMOIX SUR GELON
siret 551 263 540 00027 APE 3811Z
Tél. 04 79 36 41 06 - Fax 04 79 36 42 39
info@sibuet.fr

ANNEXE 11

Avenant n° 3 au BAIL COMMERCIAL signé le 23/12/2021

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

1. **La société dénommée SOCIETE DE LOGISTIQUE SIDERURGIQUE (SLS)**, une société par actions simplifiée au capital de 600.000 €, dont le siège est situé au 18 rue Lalo, 75116 PARIS, immatriculée au RCS de PARIS sous le n° 811 875 400, représentée par Monsieur Mathieu JANIN en qualité de Président, dument habilité à l'effet des présentes

ci-après désignée le « **Bailleur** » ;

D'UNE PREMIERE PART,

ET

2. **La société dénommée SIBUET**, une **SAS** au capital de 1 200 000 €, dont le siège est situé **Z.A. lieu-dit La Grande Bellavarde, 721 route de la Servaz, 73390 CHAMOUX-SUR-GELON**, immatriculée au RCS de **CHAMBERY** sous le n° **752 715 045**, représentée par **Monsieur Laurent DUPON** en qualité de **Président**, dument habilité à l'effet des présentes ;

Ci-après désignée le « **Preneur** »

1

D'UNE SECONDE PART,

ARTICLE 1 : DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Additif :

A compter du 1^{er} JANVIER 2024, en complément aux locaux suivants :

- Bâtiment TOURNERIE, de 930 M2 environ,
- Bâtiment HALL DES POUDRES de 900 M2 environ
Et Locaux sociaux / Bureaux d'environ 123 M2 X 2, total 246 M2 sur 2 étages,
- Bâtiment TOURNERIE 2, de 445 m2 environ,
- Surface de foncier attachée de 200 M2 environ.
- Local K3 bâtiment tournerie, surface 285 m2 environ et zone de foncier attenante, 150m2 environ.

objets du bail initial et de ses avenants, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, **les biens supplémentaires suivants** :

- Espace de Stockage Extérieur entre Tournerie et cuve Incendie, 500 m2
- Bande de circulation autour du Hall Billette : 320 m2

situés au 266 avenue de Savoie 38570 Le Cheylas (ci-après désignés les « Biens Loués »).

Un plan de situation des Biens Loués figure en **ANNEXE 12**.

Date de fin de bail (identique à celle du bail initial) : **1^{ER} AVRIL 2032**.

Article 7.1 Loyer

Additif :

L'avenant au bail est consenti et accepté moyennant **un loyer principal mensuel de CINQ CENTS EUROS HORS TAXES (500 € HT/HC)**, qui viendra s'ajouter au loyer du bail initial.

Le Bailleur étant assujéti à la TVA, le Preneur supportera la charge de cette taxation, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

A la signature du bail, le Preneur réglera au bailleur **TROIS** mois de loyer, **soit MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (1 500 € HT HC)**.

Montant total du loyer **annuel** (bail initial + avenants annexes 7, 9 et 11) – ces montants tiennent compte des indexations effectuées à ce jour :

- Bail principal : 41 700,12 € HT / trimestre X 4 = 167 080.48 € HT
- Avenant annexe 7 : 12 791.92 € HT / trimestre X 4 = 51 167.68 € HT
- Avenant annexe 9 : 6 000.00 € HT / trimestre X 4 = 24 000.00 € HT
- Avenant annexe 11 : 1 500.00 € HT / trimestre X 4 = 6 000.00 € HT

**TOTAL DEUX CENT QUARANTE HUIT MILLE DEUX
CENT QUARANTE HUIT EUROS ET 16 CENTS
HORS TAXES :**

248 248.16 € HT

ARTICLE 8 : DEPOT DE GARANTIE

Additif :

2


Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, à la signature du bail, une somme de **MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (1 500 € HT)** correspondant à un (1) trimestre de loyer hors charges et hors taxes. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du Bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dépôt de garantie ne pourra pas venir en déduction du dernier loyer : il sera remboursé au plus tard un mois après la fin du bail, après éventuelle régularisation des provisions pour charges et taxe foncière.

Montant total du dépôt de garantie (bail initial + avenants annexes 7, 9 et 11) :
CINQUANTE NEUF MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (59 500 € HT)

Autres articles inchangés

Fait à PARIS,
En deux (2) exemplaires originaux,

Mathieu JANIN


✓ Certified by  yousign

Signé le 22-12-2023

LE BAILLEUR

Représenté par **Monsieur Mathieu JANIN**
En qualité de **Président**

Laurent DUPON

✓ Certified by  yousign

Signé le 22-12-2023

LE PRENEUR

Représenté Monsieur **Laurent DUPON**
En qualité de **Président**