Broyage Criblage Environnement





Demande d'autorisation environnementale

Site de revalorisation de déchets non dangereux Livry-Louvercy (51)

Justificatif de la maitrise foncière

(pièce jointe n°3)

Version 02 | Juillet 2026

Dossier réalisé avec le concours de

GNAT INGENIERIE

Pôle Technologique Henri Farman - 10, rue Clément Ader - BP 1018 - 51685 REIMS cedex 2
Tél. : 03 26 82 32 55 - Fax : 03 26 82 37 46 - E-mail : info@gnat.fr - Site : www.gnat.fr
Identifiant TVA : FR 23307 047 522 - SIRET 307 047 522 00023 - APE 7112 B - SOCIETE ANONYME AU CAPITAL DE 225 000 Euros

Renouvellement du bail commercial

Le bail commercial consenti et accepté entre le Bailleur : la SCI BOUZY COMPOSTAGE et le preneur : la SARL BROYAGE CRIBLAGE ENVIRONNEMENT, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 1er octobre2016 est conforme aux dispositions de Titre quatrième, Chapitre V « du Bail Commercial » du Code du Commerce.

L'échéance de ce bail étant établi au 1er octobre 2025, le bail commercial est reconduit tacitement entre le Bailleur et le Preneur selon les articles du « Chapitre V : Du bail commercial. (Articles L145-1 à L145-60) » et notamment l'article L145-9 :
« … A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. … »

Auxcune demande de congé n'ayant été réalisé à ce jour, le bail commercial est donc tacitement reconduit.

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

La SCI BOUZY COMPOSTAGE
Représentée par Monsieur LENS Henri en sa qualité de Gérant,
SCI au capital de 1000 EURO, inscrite au Registre du Commerce de Reims, n° 792 038 408, dont le siège social est à Tours sur Marne,

LE BAILLEUR D'UNE PART

ET

La SARL BROYAGE CRIBLAGE ENVIRONNEMENT
Représentée par Monsieur LENS Antoine en sa qualité de Gérant,
SARL au capital de 15.000 EURO, inscrite au Registre du Commerce de Chalons en Champagne n° 751 023 920, dont le siège social est à Livry Louvercy

LE PRENEUR D'AUTRE PART

PL
HL

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes :
Le BAILLEUR donne à bail à loyer conformément aux dispositions du Titre quatrième, Chapitre V « Du Bail Commercial » du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte :

DESIGNATION

Les biens immobiliers situés Chemin N°14 dit de Derrière le Camp Américain, 51400 LIVRY LOUVERCY, comprenant :

- un site d'une superficie de 8 ha 65 a
- un bâtiment principal composé de logements, et bureaux
- un hangar
- un chalet d'accueil et des places de stationnement,

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 01 Octobre 2016.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Le BAILLEUR, aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L145-21 et L145-24 du même Code afin de construire ou 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 par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'exploitation de l'activité de la Société Broyage Criblage Environnement et à l'usage de logements, de bureaux, de stockage de matériaux et matériels.

L'exercice dans les lieux loués d'une ou de plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L145-42, L145-47 à L145-55 inclus du Code de Commerce.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution de loyer.

HL

Etat des lieux

Le preneur prendra l'ensemble du bien loué, dans l'état où le tout se trouvera lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au bailleur, ni exiger de lui aucun travail préalable de réparation et de remise en état.

Les parties conviennent de ne pas procéder à un état des lieux, les parties connaissant bien les lieux loués.

Entretien et réparations

La charge de l'entretien, des réparations et travaux, dans leur intégralité incombe au Preneur. En conséquence le preneur tiendra les lieux loués de façon constante en parfait état de réparations locatives et de menu entretien visés à l'article 1754 du Code civil.

Les autres réparations et travaux, y compris les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, seront faits du consentement et sous l'autorité du bailleur mais le preneur en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le bailleur.

Le preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des lieux.

Améliorations

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucune transformation, 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.

Dans le cas où des transformations, améliorations ou aménagements seraient imposés par un quelconque règlement existant ou à venir en raison de l'activité du PRENEUR, ce dernier est d'ores et déjà autorisé à les faire sous la réserve qu'il justifie préalablement au BAILLEUR de leur caractère obligatoire ; il en supportera la charge. Ces travaux seront exécutés 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 lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR. La présente disposition ne pourra cependant en aucun cas s'interpréter comme une autorisation tacite de la part du BAILLEUR de procéder à de tels travaux, ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

En cas d'autorisation par le BAILLEUR ou conformément à l'alinéa concernant les transformations imposées par un quelconque règlement, le BAILLEUR ne pourra demander la remise des lieux en l'état primitif.

AL
HL

En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés au bien loué à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

Sous-location

Le PRENEUR pourra sous-louer en tout ou en partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail quelle que soit l'activité commerciale du cessionnaire sans l'autorisation expresse écrite du BAILLEUR.

Occupation - Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux 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 de toute dégradation ou détérioration qui viendrait à être causée aux biens loués et qui rendrait nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

Contributions et charges diverses

Le PRENEUR paiera les contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. La taxe foncière sera refacturée par le BAILLEUR au PRENEUR. Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent locataire. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

AL HL

Assurances

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le bailleur et ses assureurs.
Il assurera les risques propres à son exploitation à une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le PRENEUR garantira également les risques de responsabilité civile et tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Le preneur devra déclarer dans un délai 15 à son propre assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Il est rappelé, d'autre part, que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

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, les justificatifs de ses quittances d'assurance.

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le preneur.

Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le BAILLEUR de tout vol qui pourrait être commis dans les lieux loués. Il ne pourra réclamer aucune indemnité ni dommages-intérêts au BAILLEUR de ce chef.

Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos.

BJ HL

Il devra laisser visiter les lieux 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 le départ du PRENEUR. Ces visites pourront avoir lieu les jours ouvrables de neuf à douze heures et de quatorze à dix-huit heures. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR, pendant ces mêmes périodes.

LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 5.000 Euros plus T.V.A. avec une franchise de 3 mois gratuits.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR, par mois échu, le 10 du mois suivant. Le premier règlement intervenant le 10 Février 2017.

Aucun dépôt de garantie n'est versé.

Toutes les sommes versées d'avances au titre des loyers ou d'un dépôt de garantie ne donneront pas lieu au paiement d'intérêts. L'article L 145-40 du Code de Commerce ne s'appliquera donc pas.

REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué en application de l'article L 145-38 du Code de Commerce.

CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage, les impôts et taxes foncières, y compris celles auxquelles sont assujettis les propriétaires à raison de leur immeuble.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou d'exécution d'une seule de ses clauses et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter, rappelant la présente clause et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de former aucune demande en justice. Dans cette hypothèse, comme en cas de résiliation pour une quelconque cause imputable au PRENEUR, ce dernier devra au BAILLEUR une somme correspondant à trois mois de loyer à titre de premiers dommages-intérêts ; cette somme s'imputera s'il y a lieu, sur le dépôt de garantie.

AL
HL

Dans le cas où le PRENEUR ou tout occupant de son chef se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourra avoir lieu sans délai, sur simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation des biens.

DECLARATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial.

- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

FRAIS

Tous les frais droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile :
Le BAILLEUR en son siège social.
Le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait en deux exemplaires,
A Livry Louvercy,
L'an deux mille seize,
Le 01 Octobre

Le Bailleur, Monsieur LENS Henri

Le Preneur, Monsieur LENS Antoine

Sarl Broyage Criblage Environnement
RD 994
51400 LIVRY-LOUVERCY
Tél : 03.26.82.26.91
SIRET : 751 023 920 00018
Code APE : 3832Z
N° TVA : FR 04 751 023 920