

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société dénommée « SCI DE LA AVRE », société civile immobilière au capital de 60.000 €, ayant son siège social situé à MESNILS SUR ITON (27240), 18 rue du Ménéillet La Croix Manthelon, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX sous le numéro 793.601.501 RCS EVREUX.

Représentée aux présentes par Monsieur Frédéric JAMIN, associé gérant dûment habilité par assemblée générale en date du 16 janvier 2019.

**LE BAILLEUR,
D'UNE PART**

ET :

La Société dénommée « SYNOVA », société par actions simplifiée au capital de 150.000 €, dont le siège social est situé à TILLIERES SUR AVRE (27570), Espace Baron Lacour, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés d'EVREUX sous le numéro 433.937.323 RCS EVREUX.

Représentée aux présentes par Monsieur Frédéric JAMIN ès qualité de Président de la SAS COGENI FINANCE Présidente, dûment habilité aux fins des présentes par assemblée générale en date du 16 janvier 2019.

**LE PRENEUR,
D'AUTRE PART**



APRES AVOIR ETE RAPPELE CE QUI SUIT :

Il a été établi par acte sous seing privé en date du 1^{er} décembre 2005 entre la SCI LOCAL ESSOR et le preneur un bail commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} décembre 2005 portant sur un ensemble immobilier situé à TILLIERES SUR AVRE (27570), 12 Espace baron Lacour pour un local d'activité de 1200 m² dont 75 m² de bureaux ainsi que des sanitaires, bureaux et ateliers. Par avenant en date du 1^{er} septembre 2018, ledit bail a été poursuivi par la SCI DE LA AVRE, le bailleur, suite à l'acquisition par cette dernière des locaux loués cadastrés lieudit PONT AUBERT section AD 236.

Il a été établi par acte sous seing privé en date du 30 juillet 2013 un bail commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} aout 2013 entre les parties portant sur un ensemble immobilier situé à TILLIERES SUR AVRE (27570), espace Baron Lacour pour un bâtiment à usage de bureau lieudit Pont Aubert section AD 227, 228 et 229 puis un bâtiment à usage professionnel en structure métallique section AD 207 et enfin un bâtiment à usage de logement de fonction section AD 210 avec le terrain y afférent.

Enfin, il a été établi par acte sous seing privé en date du 26 avril 2017 un bail commercial pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} mai 2017 entre les parties portant sur un ensemble immobilier situé à TILLIERES SUR AVRE (27570), 6 Espace Baron Lacour pour deux bâtiments à usage de stockage et de stationnement cadastrés lieudit Pont Aubert section AD N° 213,220, 221, 222 et 232 avec le terrain y afférent.

Afin d'uniformiser les différents baux visés ci-dessus et conclus sur le site de TILLIERES SUR AVRE, les parties ont convenu de conclure à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2019 un nouveau bail commercial aux charges et conditions reprises ci-dessous mises en conformité avec les dernières législations et notamment celles de la loi PINEL.



IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à loyer à compter du 1^{er} janvier 2019, conformément aux dispositions fixées aux articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et toutes dispositions qui pourraient substituer ou compléter ces dispositions, au PRENEUR qui accepte :

RESILIATION AMIABLE ANTICIPEE DES BAUX INITIAUX

Les parties conviennent rétroactivement de résilier de manière anticipée les baux initiaux un instant de raison avant la date d'effet du bail figurant à l'article « DUREE » soit avec effet au 31 décembre 2018 à 23H59.

La résiliation amiable des baux initiaux a pris effet de plein droit, sans qu'aucune des parties ne puisse prétendre à une quelconque indemnité à quelque titre que ce soit.

Le BAILLEUR déclare que le PRENEUR est à jour de tout paiement de loyers, charges, accessoires et toutes sommes dues à quelque titre que ce soit au titre des baux initiaux et s'engage à n'émettre aucune réclamation à quelque titre que ce soit à ce sujet.

Il est précisé que le PRENEUR ne subit aucun transfert de fonds de commerce dans la mesure où les locaux occupés au titre des baux initiaux sont les mêmes que ceux occupés au titre du bail conclu à ce jour.

Il est également précisé que par dérogation aux stipulations des baux initiaux, aucune accession n'est intervenue au profit du BAILLEUR à la fin des baux initiaux.

Il est enfin précisé que le BAILLEUR, détenant des sommes à titre de dépôt de garantie au titre des baux initiaux, les conservera pour que le montant total du dépôt de garantie détenu par le BAILLEUR au titre du présent bail soit de soixante- trois mille euros (63.000 €) conformément à l'article « DEPOT DE GARANTIE ».



DESIGNATION

Un ensemble immobilier d'une surface globale de bâtiments d'environ 12.201 m2 avec le terrain y afférent ci-dessous cadastré situé à TILLIERES SUR AVRE (27570), Espace Baron Lacour, comprenant :

- Deux bâtiments à usage de stockage et de stationnement cadastrés AD N° 213, 220, 221, 222 et 232, lieudit Pont Aubert.
- Un bâtiment à usage professionnel en structure métallique section AD 207
- Un bâtiment à usage de logement de fonction section AD 210
- Un bâtiment à usage de bureau et d'atelier Section AD 236 lieudit Pont Aubert

Tels que ledit bien existe dans son état actuel, le PRENEUR déclarant le bien connaître pour l'avoir occupé préalablement aux présentes au titre des baux initiaux en vue du présent bail.

Les plans des locaux loués sont annexés aux présentes.

RENSEIGNEMENTS D'URBANISME

Le BAILLEUR déclare que le bien loué est situé dans une zone permettant l'exercice de l'activité industrielle du PRENEUR à savoir la transformation de matières plastiques et le négoce de tous produits en matières plastiques, en ce compris le stockage de produits plastiques recyclés et que rien ne s'oppose à la libre disposition de ce bien.

DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR déclare être le propriétaire des locaux loués pour les avoir acquis :

- Le 19 octobre 2016 de la SCI DES VALLEES par acte reçu par Maître RONZIER, Notaire à SENONCHES (EURE ET LOIR) ;
- Le 30 juillet 2013 de la SAS SYNOVA par acte reçu par Maître SAULEAU, notaire à la Madeleine de Nonancourt (EURE) ;
- Le 16 août 2018 de la SCI LOCAL ESSOR par acte reçu par Maître Daniel NYTZAM, notaire à ROCHEFORT SUR MER (Charente-maritime).



Il déclare en outre, que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1^{er} janvier 2019.

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, L. 145-21 et L. 145-24 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.

Par dérogation aux dispositions visées ci-dessus quant au congé, les parties conviennent d'un commun accord en conditions particulières des présentes et compte tenu des efforts financiers consentis par la SCI DE LA AVRE pour acquérir tous les locaux disponibles dans la zone de l'espace Baron Lacour à TILLIERES SUR AVRE (27) afin de faciliter l'activité de la société SYNOVA et de sécuriser dans un même ensemble le site industriel que le PRENEUR ne pourra donner congé qu'au terme de six (6) années du bail, le PRENEUR s'engageant sur une période ferme de six (6) années soit jusqu'au 31 décembre 2024.

Toutefois, si pour des motifs propres au PRENEUR liés, notamment à son organisation, celui-ci souhaitait contrairement à ses engagements relatifs à la période ferme du bail de SIX (6) années définie ci-dessus, mettre fin au bail à tout moment avant l'échéance de la deuxième période triennale, une indemnité forfaitaire égale à un mois de loyer sera exigible mensuellement par le PRENEUR jusqu'à la fin de la durée ferme ou jusqu'à ce que le BAILLEUR ait reloué intégralement les locaux loués à un nouveau preneur. Il est précisé que le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à rechercher un successeur avec lequel le BAILLEUR ne pourra refuser de conclure un bail si ce successeur accepte un bail aux mêmes termes, charges et conditions que le présent bail et présente les mêmes garanties notamment financières que le PRENEUR.



Ce paiement sera libératoire pour le PRENEUR et le BAILLEUR ne pourra prétendre à toute autre indemnité ou somme à quelque titre que ce soit au titre du préjudice subi par le BAILLEUR pour la résiliation anticipée du bail et cela à l'exception des obligations et charges liées à la restitution des lieux loués en bon état qui incombent au PRENEUR dans le cadre du présent bail.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir à l'usage exclusif suivant :

- L'activité commerciale et industrielle du PRENEUR consistant en la transformation des matières plastiques et le négoce de tous produits en matières plastiques, en ce compris le stockage de produits plastiques recyclés.

L'exercice dans les lieux loués d'une autre activité ne sera possible que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 et suivants 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 :

Etat des lieux

Le PRENEUR étant déjà dans les locaux au titre des baux initiaux, il n'y a pas lieu de procéder à la livraison des locaux ni à l'entrée en jouissance dans les lieux loués.

Dans le mois de la signature des présentes, un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties aux frais partagés entre les parties.

Entretien -travaux dans les lieux loués- réparations-

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en bon état. Il supportera toutes les réparations visées à l'article 1754, du Code Civil, comprenant les dépenses de mise aux normes ou en conformité de toute nature, en lien avec l'activité du preneur imposées par quelque autorité que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code civil.



Le PRENEUR ne pourra exiger du bailleur la réalisation d'aucun travaux et supportera tous les travaux, de quelque nature qu'ils soient, qui sont ou seront nécessaires à l'exercice de son activité.

Conformément à l'article R145-35-2 du Code de commerce, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de mettre en conformité le bien loué avec la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité, la conformité ou autres, seront à la charge exclusive du PRENEUR sauf s'ils relèvent des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le BAILLEUR fera son affaire de tous travaux rendus nécessaires en raison de la présence d'amiante (connue à ce jour ou découverte dans le futur) dans les locaux loués, à l'exception des travaux d'entretien courant qui sont à la charge du PRENEUR.

Toutefois, il est expressément convenu que si le PRENEUR venait à réaliser dans les locaux loués des travaux d'aménagement, d'amélioration ou d'embellissement nécessitant de retirer préalablement des matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante, il conserverait à sa charge tous les coûts y afférents y compris si les travaux de désamiantage étaient rendus nécessaires du fait de l'activité du PRENEUR et/ou afin de mettre en conformité les locaux avec une politique groupe du PRENEUR.

Dans le cas où de gros travaux de désamiantage seraient imposés par une réglementation future, les parties se rencontreront afin de déterminer d'un commun accord la répartition des coûts de ces gros travaux de désamiantage.

Lors de la conclusion du présent bail puis tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR :

- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût : aucune dépense n'a été réalisée au jour de la signature du présent bail ;
- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel : il n'est pas envisagé de travaux à la date de signature du présent bail.

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 ou de l'occupation des lieux par le 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 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.

Même autorisés, les travaux de transformation, d'aménagement ou d'amélioration faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR.

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 (l'état primitif s'entendant de l'état tel qu'indiqué à l'état des lieux qui sera dressé contradictoirement entre les parties) pour le cas où les travaux ou améliorations auraient été exécutés sans son autorisation.

Sous-location

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



Cession

Il pourra céder son droit au présent bail à un acquéreur de son fonds de commerce pour l'activité expressément visée et définie au paragraphe « *destination des lieux loués* » ci-dessus. Toute autre cession sera soumise à l'accord du BAILLEUR.

Il est expressément prévu que le cédant restera garant et répondant solidaire du cessionnaire envers le BAILLEUR pendant une durée de trois années à compter de la cession et que le BAILLEUR sera appelé à l'acte de toute cession qui pourra être réalisée par acte sous seing privé ou par acte authentique.

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. Il 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 les 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.

Assurances

- A) Le PRENEUR devra faire assurer auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, l'ensemble de ses biens matériels, mobiliers, marchandises, agencements, aménagements, embellissements, etc...contre les évènements d'incendie, explosion, foudre, tempête, ouragan, grêle, cyclones, chute d'appareils de navigation aériennes, dommages électriques et électroniques, dégâts des eaux, gel, refoulement d'égouts, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, vol, vandalisme, catastrophes naturelles, le recours des voisins et des tiers, les pertes de loyers et tous risques annexes à ces évènements, ainsi que toutes les responsabilités inhérentes à l'occupation des lieux et à l'activité professionnelle.
- B) Le PRENEUR sera exonéré de sa responsabilité locative, il devra assurer l'ensemble immobilier loué et tous les agencements, aménagements, embellissements et installations considérés comme immeuble par destination suivant l'article 525 du code civil, en valeur de reconstruction à neuf pour le compte du propriétaire contre les évènements énumérés ci-dessus.
- C) Le PRENEUR et son assureur renonceront à tout recours à l'encontre du bailleur, quelles que soient la nature, l'origine et l'importance des dommages pouvant affecter les biens du preneur et/ou les bâtiments loués.
- D) En cas de sinistre affectant les bâtiments, agencements, aménagements, embellissements et installations considérés comme immeuble par destination suivant l'article 525 du code civil et appartenant au propriétaire, la compagnie d'assurance du PRENEUR s'engage à verser au propriétaire les sommes dues au titre de la garantie.
- E) Les polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension et/ ou résiliation pour quelque raison que ce soit.

Le PRENEUR s'engage à faire figurer les paragraphes C, D et E du présent titre dans la ou les polices d'assurances souscrites, et à justifier à toute réquisition l'existence desdites polices ainsi que l'acquit des primes.

Les copies des polices souscrites par le PRENEUR, devront être remises au BAILLEUR, soit par le PRENEUR, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

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.

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 annuel de deux cent cinquante-deux mille EUROS (252.000 €), plus TVA soit un loyer mensuel de 21.000 € HT plus TVA.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, mensuellement et d'avance et le 1^{er} de chaque mois.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci s'engage à verser à titre de dépôt de garantie, une somme correspondant à trois (3) mois de loyer, soit soixante-trois mille EUROS (63.000 €), après la signature des présentes contre reçu du BAILLEUR et cela en un ou plusieurs versements sur appel du BAILLEUR.

Par dérogation à ce qui précède, il est rappelé que si le bailleur détient déjà des sommes au titre des dépôts de garantie des baux initiaux, le PRENEUR devra seulement verser au BAILLEUR le solde du par différence avec le montant total du dépôt de garantie s'élevant à ce jour à SOIXANTE TROIS MILLE euros (63.000 €).



Cette somme sera remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil, elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au PRENEUR. De convention expresse entre les parties, elle ne sera pas productive d'intérêts.

Il est encore convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu des dispositions ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter le dépôt de garantie.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué uniquement à la hausse à la demande du BAILLEUR chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, uniquement en plus de l'indice national des loyers commerciaux (ILC), tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du troisième trimestre de l'année 2018 qui s'est élevé à 113,45 ; l'indice de référence sera celui du même trimestre chaque année.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article L. 145-33 et suivants 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, la taxe de balayage, toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autres, sous quelque dénomination que ce soit et pouvant être mises à la charge des locataires.



Seront aussi à la charge du PRENEUR, toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Dans le mois de la signature des présentes, un état de répartition des charges et travaux sera dressé contradictoirement entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR lors de chaque terme les sommes engagées par ce dernier au titre des charges, prestations et fournitures diverses et notamment les dépenses d'entretien de la surface louée.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de l'impôt foncier relatif aux locaux loués.

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.

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.

DECLARATION D'OPTION TVA

Le BAILLEUR déclare maintenir l'option antérieurement souscrite dans les baux précédents pour la présente location à la TVA conformément avec les dispositions de l'article 260-2 du Code Général des Impôts.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR déclare, qu'à sa connaissance, le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes, et son terrain d'assiette, n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementés dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

Le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le PRENEUR devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du PRENEUR pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées pourra permettre au BAILLEUR d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

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

Le PRENEUR devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au

transport – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera, en tant que de besoin, toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon à ce que le BAILLEUR ne soit pas inquiété sur ces sujets.

RAPPORTS TECHNIQUES **REGLEMENTATION SUR LE SATURNISME**

Le bien, objet des présentes, ayant été construit depuis le 1^{er} janvier 1949, ainsi déclaré par son propriétaire, il n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-5 du code de la santé publique et des articles suivants.

TERMITES

Le vendeur déclare :

- qu'à sa connaissance, le bien, objet des présentes, n'est pas infesté par les termites ;
- qu'il n'a reçu du maire aucune injonction de rechercher des termites ou de procéder à des travaux préventifs ou d'éradication ;
- que ledit bien n'est pas situé dans une zone contaminée par les termites.

PLAN CLIMAT **DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE ET D'AMIANTE**

Sont annexés aux présentes pour information les diagnostics réalisés lors de l'acquisition par le bailleur des biens loués visés ci-dessus.

Ainsi, le BAILLEUR a communiqué au Preneur, qui le reconnaît, des constats mentionnant la présence de matériaux ou produits contenant de l'amiante.



Concernant ce point, il est rappelé que la charge et la répartition éventuelle du cout des éventuels travaux de désamiantage sont rappelés ci-dessus dans le paragraphe « Entretien - Travaux dans les lieux loués - Réparation » auquel il convient de se rapporter.

ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

Les dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I – Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L 271-4 et L 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II – En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III – Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV – Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer, par écrit, l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-



même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V – En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix »

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES ET DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

Il existe, à ce jour, ni plan de prévention des risques technologiques, ni plan de prévention des risques naturels prévisibles applicables aux présentes.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'ensemble immobilier dans lequel se trouvent les locaux loués n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L128-2 du code des assurances).

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible, actuellement ou ultérieurement, d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare, en outre, qu'il n'existe, à sa connaissance, aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes. Il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire,

redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

DROIT DE PREEMPTION

Conformément à l'article L 145-45-1 du Code de commerce, le preneur bénéficiera d'un droit de préemption si le BAILLEUR venait à décider de vendre le local commercial objet du présent bail.

Ce droit s'exercera dans les conditions fixées à l'article L145-6-1 du code commerce.

ENREGISTREMENT

Les parties conviennent d'un commun accord ne pas requérir l'enregistrement du présent bail.

FRAIS

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

ANNEXES

Dans le mois de la signature des présentes, le Bailleur et le Preneur conviennent que le BAILLEUR remettra au Preneur les annexes au présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le BAILLEUR, en son domicile sus-indiqué.
- Le PRENEUR, dans les lieux loués.



Fait en deux exemplaires,
A Paris
Le 14 février 2019

SCI DE LA AVRE

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and diagonal strokes, positioned below the text 'SCI DE LA AVRE'.

SAS SYNOVA

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping horizontal and diagonal strokes, positioned below the text 'SAS SYNOVA'.