

BAIL DE TERRAIN NU

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

La Société **FONCIERE MORILLON G.CORVOL**,
Société anonyme au capital de 4 560 000 €,
Dont le siège social est à PARIS (75015), 49 rue de la Convention,
Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS, sous le n° 572 133 411,

Représentée par M. Aymeric ROBELIN, agissant en qualité de Directeur Général, dûment habilité à l'effet des présentes,

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

d'une part.

ET

La Société **TPF ENGINs**,
Société par actions simplifiée à associé unique au capital de 200 000 €,
Dont le siège social est à VILLENEUVE le ROI (94290) 3, rue des Voeux Saint Georges
Inscrite au Registre du Commerce et des Sociétés de CRETEIL sous le n° 414 562 439,

Représentée par sa Présidente, la Société TPF INVEST, Société par actions simplifiée au capital de 8 116 560 €, inscrite au RCS de CRETEIL sous le n° 529 732 539, dont le siège social est également situé 3 rue des Voeux Saint Georges – 94290 VILLENEUVE le ROI, elle-même représentée par son Président, M. José FERNANDES, dûment habilité à l'effet des présentes, domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

d'autre part.

Le Bailleur et le Preneur étant également dénommés aux présentes, ensemble par « les parties » et séparément par « la partie ».



IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT AUX TERMES DU PREAMBULE CI-DESSOUS LEQUEL FAIT PARTIE INTEGRANTE DU PRESENT CONTRAT :

PREAMBULE

Dans le cadre de l'exercice de son activité de terrassements, travaux publics et entreprise générale de bâtiments le Preneur a demandé au Bailleur de lui louer un terrain nu lui permettant, notamment, d'entreposer des matériaux et divers engins.

Après divers échanges, le Preneur a déclaré au Bailleur que le terrain objet du présent bail situé à VILLENEUVE le ROI (94290) Avenue de la Pierre Fite correspondait à ses besoins tant en terme de situation géographique que de configuration générale.

Dans la perspective de la signature du présent bail, le Bailleur a informé le Preneur que le précédent locataire avait installé sur ledit terrain des constructions légères, amovibles et/ou facilement démontables qu'il avait abandonnées à son départ et qui doivent, en tout état de cause, être démontées et/ou détruites le présent contrat portant de convention expresse entre les parties sur un terrain nu.

Le Preneur a alors accepté expressément de faire son affaire personnelle du démontage et/ou de la destruction de ces constructions et d'en supporter le coût de façon à ce que le terrain soit de nouveau nu, nivelé et net de tout matériel, déchet et de toute construction ou installation en contrepartie, le bailleur a accepté de consentir au Preneur un abattement sur le loyer comme il est dit ci après sous l'article 9 du présent bail.

Zα
N

IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur, qui accepte, le terrain dont la désignation suit :

ARTICLE 1 : Désignation

Un terrain nu situé avenue de la Pierre Fite à VILLENEUVE le ROI (94290), cadastré section AL31, 49, 50, 51, 52 et 53, d'une superficie de 25 674 m² répartie comme suit :

- portion repérée sous la lettre B de 19 421 m² en terrain plan,
- portion repérée sous la lettre C de 3 422 m² en berge,
- portion repérée sous la lettre D de 2 831 m² en eau

tel que ce terrain existe avec tous droits y attachés sans exception ni réserve (*cf. plan annexé aux présentes*), la Société TPF ENGINS déclarant ici bien connaître les lieux pour les occuper depuis un certain temps dans des conditions qui ne seront pas rappelées ici.

En corrélation avec l'exposé fait dans le préambule, le Preneur s'engage expressément à faire son affaire personnelle du démontage et/ou de la destruction de toutes constructions figurant sur ledit terrain de façon à ce que le terrain soit nu, nivelé et net de tout matériel, déchet et de toute construction ou installation et d'en supporter le coût.

Le Preneur décharge le Bailleur de toutes responsabilités et renonce à tous recours contre le Bailleur au sujet desdites constructions. Jusqu'à leur destruction, il s'engage à prendre à sa charge l'intégralité des dépenses d'entretien et de réparation de ces constructions, de tous les travaux y afférents, y compris ceux de l'article 606 du Code civil qui deviendraient nécessaires ainsi que le coût de tous impôts, charges et taxes y afférents.

ARTICLE 2 : Condition particulière applicable à l'accès au terrain

L'accès au terrain s'effectue par la parcelle repérée sur le plan ci-annexé par la lettre A, cadastrée section AL n° 49 « avenue de la Pierre Fite » pour 385m² et AH n° 64 même lieu dit pour 217 m², appartenant au Bailleur.

Sur la bande de terrain partant de la avenue de la Pierre Fite d'environ 60 m de longueur sur 10 m de large, le Bailleur consent au Preneur, pour la durée du bail, un droit de passage non-exclusif pour l'exercice normal de son activité.

Le Preneur aura seul la charge et l'entretien de cette voie de desserte, étant ici précisé que le Preneur s'engage dès à présent à réaliser en béton cet accès à ses frais, qui se trouve dégradé de son fait, par le passage intensif de camions.

ARTICLE 3 : Condition particulière applicable à l'utilisation du chenal

Le terrain objet de la présente CONVENTION se trouve relié à la Seine (fleuve) par le chenal particulier appartenant l'Association Syndicale du PORT INDUSTRIEL DE VILLENEUVE LE ROI « P.I.V.R. ».

Après adhésion obligatoire à l'Association Syndicale du «P.I.V.R.» dont les statuts, le règlement intérieur, et le procès verbal de l'assemblée constitutive du 5 juin 1962 ont été déposés au rang des minutes de Me WATIN AUGOUARD, Notaire à PARIS, suivant acte reçu par lui le même jour, 5 juin 1962, publié au Bureau des Hypothèques de CRETEIL le 2 juillet suivant, Volume 10869 n°26, lesquels statuts, règlement intérieur et procès-verbal de l'assemblée constitutive ont été remis dès avant ce jour au Preneur, qui le reconnaît.



Le Preneur aura pour l'usage de son industrie :

- a) Un droit de passage dans ledit chenal,
- b) Un droit d'établir après accord avec le Bailleur un appontement au droit des berges du terrain nu, objet de la présente location.

Il est précisé que la zone de six mètres de largeur située au pied des berges du terrain incluse dans la superficie louée, est destinée au stationnement éventuel des bateaux du Preneur et devra par conséquent être laissée en eau pendant toute la durée du bail.

Le Preneur devra payer la redevance du PORT INDUSTRIEL DE VILLENEUVE LE ROI qui est répartie entre les différents riverains adhérents au prorata de la surface occupée par chacun d'eux, suivant les conditions établies par l'Association Syndicale dont il est parlé ci-dessus.

A titre indicatif, il est précisé que pour l'année 2015, la cotisation annuelle proportionnelle à la superficie totale du terrain loué est actuellement fixée à raison de 28,4516 € par mille mètres carrés.

ARTICLE 4 – Etat du terrain, Urbanisme, Servitude

Le Preneur prendra le terrain nu présentement loué dans son état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur ni exiger aucune réparation ni à l'entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail, pour quelque cause que ce soit et entre autres, pour mauvais état du sol et du sous-sol, en cas de pollution ou atteinte à l'environnement, inondations, fouilles, excavations, cas fortuits ou imprévus, ou pour toutes autres causes, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation et la contenance sus indiquée.

Le Preneur, en se conformant aux lois et règlements en vigueur, fera son affaire personnelle de toutes démarches et autorisations relatives aux constructions, démolitions, ouvrages d'alimentation en eau, électricité, téléphone, Internet qu'il projetterait d'établir sur le terrain.

Le Preneur fera également son affaire personnelle :

- des servitudes administratives qui peuvent et pourront grever le terrain loué et qui résulteraient des plans d'urbanisme et des prescriptions d'ordre réglementaire s'appliquant à la Commune de Villeneuve-le-Roi et,

- des servitudes de toute nature pouvant grever le terrain loué, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe.

A cet égard le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'en existe pas d'autre que celle résultant de la situation des lieux et de l'utilisation particulière du chenal.

Le Preneur déclare avoir pris connaissance de la notice des renseignements d'urbanisme concernant le terrain objet des présentes et déclare expressément faire son affaire personnelle des informations qui y figurent, déchargeant le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

Le Bailleur indique qu'à sa connaissance le terrain objet des présentes n'a pas fait l'objet d'une exploitation classée, ce qu'ont confirmé les recherches effectuées à la Commune de Villeneuve-le-Roi et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

ARTICLE 5 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **dix années entières et consécutives**, qui a commencé à courir rétroactivement au 01 janvier 2017 pour se terminer le 31 décembre 2026. En aucun cas, le présent bail ne pourra être prorogé par tacite prolongation.

ARTICLE 6 – Destination des lieux loués - Activités autorisées – Autorisation administrative

La présente convention est destinée à permettre l'exercice par le Preneur de son activité telle que mentionnée à son extrait Kbis, à savoir celle de :

« Terrassements et travaux publics, entreprise générale de bâtiments, tous corps d'état, bureau d'études, location d'engins de travaux publics avec chauffeur. Recyclage de matériaux de démolition, concassage, criblage, vente de grave, cailloux, terre végétale »,

et ce dans le parfait respect des activités admises dans le P.O.S./P.L.U. de la Zone Industrielle de la Commune de VILLENEUVE LE ROI. Si l'activité du Preneur relève du cadre des ICPE, celui-ci s'engage à déclarer son activité à la DRIEE et le cas échéant à obtenir les autorisations nécessaires.

Le Preneur garantit le Bailleur de tous litiges qui pourraient survenir du fait de ladite activité et s'interdit, sans autorisation préalable du Bailleur, de modifier en cours de bail son activité dans les lieux dont s'agit.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses frais, risques et périls, de toutes les réclamations qui seraient formulées par les tiers, eu égard à son activité.

Le Preneur devra exercer de manière permanente son activité contractuelle et s'oblige à obtenir toutes les éventuelles autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité.

ARTICLE 7 - Charges et conditions générales de la location

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et en outre sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé :

1 - Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur ni exiger aucune réparation ni à l'entrée en jouissance ni pendant toute la durée du bail, pour quelque cause que ce soit et entre autres, pour mauvais état du sol et du sous-sol, en cas de pollution ou atteinte à l'environnement, inondations quelle qu'en soit la durée, fouilles, excavations, cas fortuits ou imprévus, ou pour toutes autres causes, comme aussi sans garantie d'erreur dans la désignation et la contenance sus indiquée.

2 - De même, le Preneur renonce expressément à tout recours contre le Bailleur dans les cas suivants : cambriolage, tous autres actes délictueux, et plus généralement de tous troubles émanant de tiers ; dans les services des installations pouvant se trouver sur le terrain (eau, gaz, électricité, et tous autres services) provenant, soit de l'administration, soit du service concessionnaire, soit de travaux, accidents, réparations, et généralement de tous autres cas y compris de force majeure, expropriation, cas d'accident survenant dans les lieux loués, cas d'inondation des lieux loués par les eaux pluviales ou pour toute autre cause dont il pourrait faire l'objet.

3 - Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle des préjudices qu'il pourrait subir dans les situations ci-dessus et généralement dans tous autres cas fortuits ou de force majeure, sauf ses propres recours contre les tiers ; la responsabilité du Bailleur ne pouvant en aucun cas être engagée.

4 - Le Preneur aura à sa charge toutes les réparations de quelque nature que ce soit, grosses ou de simple entretien.

5 - Le Preneur sera seul responsable des dégradations qui pourraient survenir pendant la période de son occupation.



6 - Il sera dressé, aux frais du Preneur, lors de l'entrée dans les lieux et au départ du Preneur quelle qu'en soit la cause, un état des lieux contradictoire par Huissier de Justice dont le coût sera supporté par le Preneur.

7 - Le Preneur devra assurer à ses frais le terrain loué et les constructions, installations et matériels édifiés ou déposés sur le terrain auprès de compagnies d'assurances de solvabilité notoire contre l'incendie, les risques professionnels de son activité, les risques locatifs, les recours des tiers, la responsabilité civile, les dégâts des eaux, les explosions ou implosions et les bris de glace, les dommages électriques, vol et tentative de vol, vandalisme et, généralement contre tout risque susceptible de causer des dommages au terrain, aux constructions, installations, objets mobiliers, matériels et/ou aux marchandises entreposés sur ce terrain ainsi qu'aux personnes se trouvant sur le terrain.

8 - Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée de son occupation, en acquitter régulièrement les primes et en justifier à toute réquisition du Bailleur.

9 - Le Preneur renonce à tous recours directs ou indirects contre le Bailleur et s'engage à faire insérer la même renonciation par ses assureurs dans ses polices et à en justifier au Bailleur par la remise d'un exemplaire du contrat ou de l'avenant conclu à cet effet.

10 - Le Preneur fera son affaire personnelle avec les sociétés concessionnaires de l'installation des branchements et compteur nécessaires à l'alimentation de son terrain et règlera ses consommations.

11 - Le Preneur entretiendra les lieux loués de façon constante et les rendra en fin de jouissance en parfait état de réparations de toutes sortes. A défaut d'exécution des travaux nécessaires, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du Preneur.

12 - Le Preneur s'engage à ne rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et à prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

13 - Le Preneur s'engage à ne rien faire ou laisser faire qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants de la zone industrielle dont dépend le terrain loué.

14 - Le Preneur s'oblige à laisser pénétrer sur toute réquisition du Bailleur, dans les lieux loués, toutes personnes autorisées par ce dernier notamment pour l'examen, la réparation ou l'établissement de conduites d'eau, d'électricité, de gaz, d'écoulement à l'égout ou tous autres travaux ainsi que pour l'examen du bon entretien du terrain. Il s'oblige également à laisser visiter par le Bailleur ou d'éventuels locataires en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date de départ effectif du Preneur, à souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Obligations du PRENEUR concernant la protection de l'environnement.

A - Le Preneur s'interdit toute activité pouvant entraîner quelque pollution que ce soit dudit terrain.

B - Préalablement à la signature du présent Bail, le Preneur déclare avoir fait auprès des services de l'Etat les démarches nécessaires pour obtenir les autorisations nécessaires à l'exercice des activités autorisées au présent bail, notamment au regard de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et remettra au Bailleur une copie desdites autorisations.

C - Il s'engage à obtenir toutes nouvelles autorisations qui deviendraient nécessaires dans le futur et décharge le Bailleur de toute responsabilité à cet égard.

D - Le Preneur s'engage expressément à respecter la réglementation générale relative à l'environnement et à sa protection, les arrêtés municipaux de la Commune de Villeneuve-le-Roi, le règlement sanitaire départemental et la réglementation sur l'eau.

E - De manière générale, le Preneur s'engage à respecter scrupuleusement les dispositions légales et réglementaires françaises et européennes en matière d'environnement, notamment pour prévenir les risques d'accident ou de pollution susceptibles d'intervenir dans les domaines suivants :

- préservation du sol et sous-sol,
- traitement des déchets,
- stockage de produits dangereux ou polluants, de quelque nature que ce soit, requérant une quelconque autorisation administrative,
- émission dans l'atmosphère de vapeurs, fumées ou autres particules ou substances,
- activité de production, de transformation, de conditionnement, de conservation, de stockage, ou de retraitement de matières ou produits dangereux ou incluant des substances ou préparations radioactives, toxiques, cancérigènes ou dangereuses.

F - En outre le Preneur déclare n'avoir jamais fabriqué de produits radioactifs, toxiques, cancérigènes ou dangereux ni avoir recyclé, stocké ou entreposé de tels produits sur le terrain objet des présentes. En outre, il s'engage à ce qu'il en soit de même pendant toute la durée du bail.

G - Le Preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement et à se conformer à la législation applicable en la matière.

A cet égard, il s'engage à éliminer les déchets et à supporter le coût de l'élimination des déchets, qu'ils soient les siens, ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les lieux loués.

L'élimination des déchets comporte les opérations de collecte, transport, stockage, tri et traitement nécessaires à la récupération des éléments et matériaux réutilisables ou de l'énergie, ainsi qu'au dépôt ou au rejet dans le milieu naturel de tous autres produits dans les conditions propres à éviter les nuisances.

Dans le cas où ses activités devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement, le Preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant de sorte que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur fera le nécessaire, pour procéder à l'évacuation de ses déchets. En particulier, il procédera à l'enlèvement, au tri et la mise en décharge ou en centre de stockage des remblais ou toute pollution au titre de la loi sur les déchets et supportera la charge des frais additionnels liés à ses opérations sans plafond ni franchise et sans indemnité.

ARTICLE 8 – Travaux – Autorisations

Le Preneur s'oblige dès à présent à effectuer, à ses frais, les travaux ci-après énumérés, à savoir :

- Réfection de la voie de desserte telle que stipulée à l'article 2 ci-avant
- Installation à la sortie du terrain loué d'un portique de nettoyage des roues de camions, de telle sorte que les voies de circulation de la Ville restent propres et que le Bailleur ne soit pas inquiété par la Commune (ou autres) à ce sujet.

Le Preneur s'engage à effectuer à ses frais tous les travaux, transformations et aménagements, les travaux de mise en conformité nécessaires au regard de toute norme obligatoire au titre de quelque réglementation que ce soit et sans exception, tous travaux qui seraient prescrits ou imposés par les normes ou autorités administratives à ce sujet dans les lieux loués quelle qu'en soit la nature et notamment en considération de l'activité exercée dans les lieux.

Le Preneur pourra être autorisé à édifier sur le terrain nu loué, toutes constructions légères, qu'il s'oblige à démonter en fin de bail.

Les constructions et installations édifiées le cas échéant par le Preneur resteront pendant la durée du bail la propriété du Preneur à charge pour lui de les entretenir des grosses et menues réparations, sans pouvoir n'en exiger aucune du Bailleur.

En vue d'obtenir l'autorisation du Bailleur sur la ou les constructions envisagées, le Preneur s'engage à lui soumettre un dossier technique complet, détaillé et chiffré desdits travaux.

Après accord écrit du Bailleur, le Preneur devra effectuer toutes formalités, demander toutes autorisations administratives, et prendre à sa charge, tous frais, exécuter ou faire exécuter lesdits travaux suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard.

Les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls du Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur, poussières ou trépidations et souscrira toutes les assurances nécessaires à la réalisation desdits travaux et à la protection du Bailleur.

Au départ du Preneur des lieux loués par l'expiration du bail arrivé à son terme, non suivi de renouvellement ou par résiliation amiable ou judiciaire le terrain devra être restitué nivelé et net de tout matériel, déchet et de toute construction ou installation.

Cependant, si malgré ce qui est indiqué ci-dessus lors de la restitution du terrain il subsistait des constructions, aménagements, le Bailleur serait en droit de faire exécuter les travaux de remise en état aux frais du Preneur, le cas échéant au moyen de la caution bancaire, pour l'utilisation de laquelle le Preneur lui donne son autorisation.

Si le Bailleur devait décider de ne pas procéder aux travaux de remise en état, les aménagements subsistant deviendraient la propriété du Bailleur de plein droit sans que cette cession ait besoin d'être constatée par un acte et sans indemnité au profit du Preneur.

Le Preneur souffrira pendant la durée du bail, même si elles excèdent vingt et un jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur, à condition qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

ARTICLE 9 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 120 000 €, hors taxes et hors charges, lequel loyer sera soumis à la TVA au taux en vigueur applicable en la matière, actuellement 20 %, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur d'avance le 1^{er} de chaque mois.

A titre exceptionnel et ponctuel, le Bailleur accorde au Preneur un abattement de loyer sur la période du 1^{er} Janvier 2017 au 30 juin 2017 de telle sorte que le loyer HT charges comprises mensuel soit de 2050,72€. le montant total du loyer HT charges comprises sera ainsi de 12304,32€ pour la période du 1^{er} janvier au 30 juin 2017.

Il est expressément convenu entre les Parties que l'abattement de loyer consenti ne sera pas pris en compte lors des augmentations ultérieures du loyer global. C'est donc le loyer annuel en principal sans abattement qui servira de référence pour l'indexation annuelle du loyer.

ARTICLE 10 - Intérêts de retard

Il est convenu que toute somme due par le Preneur au Bailleur en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à l'échéance, sera de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure, majorée d'un intérêt de retard égal au taux moyen du marché monétaire mensuel, majoré de quatre points.

Le versement de cet intérêt ne vaudra pas accord du Bailleur de différer le règlement.

Tout paiement partiel du Preneur sera, conformément à l'article 1254 du Code Civil, imputé d'abord sur les intérêts.

ARTICLE 11 – Charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnels, dont sa contribution économique territoriale, ainsi que, si les locaux y sont soumis, les taxes sur les bureaux ou locaux commerciaux et en justifier à toute réquisition du Bailleur, notamment en fin de bail, et s'il quitte les lieux, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Plus largement, il devra acquitter exactement tous les impôts, contributions et taxes de toute nature le concernant personnellement ou relatives à l'exercice de son commerce

Par ailleurs, les parties ont dressé un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail comportant l'indication de leur répartition entre elles. Cet inventaire est le suivant :

Charges, impôts, taxes et redevances à la charge du Preneur :

- La contribution économique territoriale,
- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe de balayage,
- Taxe d'écoulement des égouts
- L'impôt foncier ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties pouvant lui être substitué,
- Les taxes de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son activité,
- Tous abonnements d'eau, de gaz et d'électricité,
- Toutes charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus,
- Tous impôts et taxes afférents aux locaux loués,
- Toutes nouvelles charges, tous nouveaux impôts, toutes nouvelles taxes et redevances municipales ou autres pouvant être créés à la charge des locataires ou des propriétaires, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, payable directement par le Preneur ou à rembourser au Bailleur sur simple demande de sa part,
- Toutes nouvelles charges, tous nouveaux impôts, toutes nouvelles taxes et redevances qui peuvent ou pourront être imposés au Bailleur en remplacement ou en sus de ceux mis à la charge du Preneur en vertu du présent bail.

Le Preneur remboursera au Bailleur, en même temps que chaque terme de loyer, toutes les charges et tous les impôts, taxes et redevances mis à sa charge dans l'inventaire qui précède.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur de toutes charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

2020

ARTICLE 12 – Sous-location – Cession

Sous-location :

Le Preneur ne pourra sous-louer le terrain objet des présentes, sauf accord préalable et écrit du Bailleur. Les sous-location pourront être accordées aux sociétés du groupe ou ayant des actionnaires communs si leur objet est similaire à celui du Preneur.

Toutefois, l'étendue de cette sous-location ne pourra excéder 49% du terrain donné à bail, étant précisé qu'il est expressément stipulé que l'ensemble du terrain loué est considéré comme indivisible.

Il résulte de cette indivisibilité que la durée de la sous-location ne pourra excéder celle du bail principal, que le renouvellement du bail ne pourra être sollicité que pour l'ensemble du terrain, que la résiliation du bail principal entraînera automatiquement celle de la sous location et que le sous-locataire ne pourra acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du Bailleur.

Un exemplaire du bail de sous-location devra être remis par le Preneur au Bailleur dans le mois de sa signature.

Enfin, il est fait interdiction absolue au Preneur d'appeler et/ou d'encaisser auprès de son sous-locataire un sous-loyer d'un montant global supérieur, au loyer arrêté aux termes des présentes ; au cas où cette clause ne serait pas exactement respectée, l'autorisation de sous-location deviendrait caduque et le Bailleur pourrait mettre en jeu la clause résolutoire du présent bail s'il lui plaisait.

Aussi, le Preneur a-t-il l'obligation, à première demande du Bailleur, de lui adresser les avis d'échéance et quittances acquittées appelées par le Preneur auprès de son sous-locataire.

Cession :

Le Preneur ne pourra céder ou transférer sous quelque forme que ce soit (apport en société, fusion, scission, transmission universelle de patrimoine), son droit au présent bail sans le consentement exprès préalable et par écrit du Bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

Le Bailleur devra être dûment appelé, au moins 15 jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception accompagnée de la copie du projet d'acte de cession ou de transfert, à la signature de l'acte de cession ou de transfert dont un exemplaire lui sera remis dans le mois de son enregistrement, sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire. Le Preneur ne pourra procéder à aucun transfert dudit droit au bail ou cession, sans être à jour de ses obligations financières à l'égard du Bailleur.

Le Preneur et éventuellement les cessionnaires successifs ou les ayants-cause du Preneur resteront garants et répondants solidairement entre eux des conditions du présent bail et du paiement des loyers et des charges exigibles, même antérieurement aux cessions.



ARTICLE 13 - Indexation du loyer

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer de base hors taxes ci-dessus fixé sera révisé automatiquement et de plein droit, sans aucune formalité, annuellement à la date anniversaire du départ du bail, en fonction de la variation de l'Indice du Coût de la Construction (ICC).

Le loyer sera ainsi automatiquement indexé le 1er Janvier.

L'indice servant de référence pour le calcul de l'indexation sera l'indice ICC du 3ème trimestre 2016 d'une valeur de 1643 paru le 20/12/2016.

Le nouveau loyer au 1er Janvier de chaque année sera donc calculé de la façon suivante :

Loyer en vigueur X Indice ICC du 3ème trimestre de l'année / Indice ICC du 3ème trimestre de l'année précédente.

L'indexation prendra automatiquement effet sans que les parties ne soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication des indices susvisés, le Preneur sera tenu de payer, à titre provisionnel, un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès après la publication des indices et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le Preneur.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait alors de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert serait alors choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné, à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble loué, statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice ainsi déterminé et choisi par l'expert entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si pour une raison quelconque, l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer et d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

ARTICLE 14 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur devra verser une somme de 30 000,00 € (Trente mille euros) représentant trois mois de loyer hors taxes et hors charges. A titre exceptionnel, le Bailleur accepte que le dépôt de garantie soit versé au 1er mai 2017

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, sans produire d'intérêts.

En cas de révision du prix du loyer ci-dessus, le dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer de façon à toujours représenter trois mois de loyer.

Elle sera remboursée au Preneur en fin de jouissance, après libération et restitution du terrain, justification du paiement de ses impôts, exécution des réparations à sa charge, déduction faite de toutes les sommes dont il pourrait rester débiteur envers le Bailleur, ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le Preneur à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 15 – Clause pénale

A défaut de paiement de toute sommes due à son échéance en exécution du présent bail, les parties conviennent d'une majoration forfaitaire de *DIX POUR CENT* (10 %) du montant resté impayé et ceci dès le premier acte d'huissier ou la première mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception visant à obtenir le règlement.

ARTICLE 16 - Clause résolutoire de plein droit

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou de toute indemnité d'occupation, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou frais de poursuite et prestations qui en seraient l'accessoire et notamment du Commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des clauses et des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

L'expulsion du Preneur ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages-intérêts, et du droit pour le Bailleur d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai sus-indiqué.

ARTICLE 17 - Clause résolutoire relative à l'autorisation administrative

Non obtention par le Preneur des autorisations administratives sur les installations Classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Il est convenu que le défaut d'obtention par le Preneur de ces autorisations administratives avant le 1 juillet 2018 constituera une condition résolutoire de plein droit du Bail, résolution dont la constatation pourra être notifiée par le Preneur ou le Bailleur à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception.

Cette condition résolutoire sera considérée comme réalisée soit par le refus par l'Administration de consentir au Preneur les autorisations sollicitées, soit à la suite d'un recours remettant en cause l'autorisation délivrée.

Il est toutefois convenu que la résolution du bail n'aura aucun effet rétroactif et ne dispensera pas le Preneur de s'acquitter de l'intégralité des loyers dus au Bailleur pour la période comprise entre la date de prise d'effet du bail et la date de notification de réalisation des conditions résolutoires.



ARTICLE 18 - Fin de l'occupation

Au départ du Preneur des lieux loués par l'expiration du bail arrivé à son terme, non suivi de renouvellement ou par résiliation amiable ou judiciaire le terrain devra être restitué nivelé et net de tout matériel, déchet et de toute construction ou installation.

Au moins 15 jours avant son départ, le Preneur s'oblige à communiquer au Bailleur le BILAN ENVIRONNEMENTAL de l'état du sol et du sous/sol qu'il aura fait préalablement réaliser à ses frais par un Bureau d'Etudes compétent et à réaliser ou à faire réaliser à ses frais et sans délai, la mise en sécurité du site, sa remise en état et sa dépollution et toute prescription ressortant dudit Bilan.

Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à la fin de l'occupation, il pourrait y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du Tribunal de Grande Instance de Créteil et sera alors redevable d'une astreinte forfaitaire et définitive de cinq cents euros (500 €) par jour de retard, laquelle somme viendra se cumuler à l'indemnité d'occupation laquelle correspondra à la contre-valeur du dernier loyer du montant contractuel indexé.

ARTICLE 19 – Diagnostics techniques

Le présent bail portant sur un terrain nu, le Bailleur informe le Preneur que l'état des risques naturels et technologiques actuels sur la Commune de VILLENEUVE le ROI (94) et l'état mis à jour par la Commune en janvier 2008 disponible sur son site sont annexés aux présentes.

ARTICLE 20 - Enseignes

Le Bailleur autorise le Preneur à apposer des écriteaux, enseignes, pancartes de publicité, appareils lumineux ou non, sous réserve de remplir vis-à-vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui seraient prescrites ou viendraient à être prescrites, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 21 – Frais, honoraires et droit d'enregistrement

Les parties contractantes requièrent l'enregistrement du présent acte au droit fixe, dont le coût sera supporté par le Preneur ; le Bailleur se chargeant de procéder à ladite formalité d'enregistrement celle-ci sera effectuée par le Preneur qui s'y engage expressément. Un original enregistré du présent acte sera ultérieurement adressé au Bailleur par le Preneur. Tous les frais, droits et honoraires du présent bail seront supportés et acquittés par le seul Preneur qui s'y oblige.

20

ARTICLE 22 - Election de domicile

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

- le Bailleur à l'adresse de son siège social,
- le Preneur à l'adresse de son siège social.

Fait à Paris,
en trois exemplaires originaux

Le 01/07/2017

Le Bailleur

« FONCIERE MORILLON G. CORVOL »



Le Preneur

« TPF ENGINES »
3, Rue de Vaux Saint Georges
94290 VILLENEUVE LE ROI
Tél. : 01 45 97 01 19 - Fax : 01 45 97 08 80
SIRET 414 662 439 00037 - APE 4312 A

Annexes :

Plans du terrain

P.O.S de Villeneuve le Roi zone UF, plan de zonage approuvé en 2011

Extraits de la base BASOL et BASIAS

Etat des risques naturels et technologiques et état mis à jour en janvier 2008

Audit environnemental.

Σ x A