

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société **TRABAC**, Société Civile Immobilière au capital de 1.000 euros, dont le siège social est à SOUDAN (44110) les Echalles, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nantes sous le numéro 511 008 161, représentée par son gérant Monsieur Bruno MANTA.

Ci-après dénommé^(e) le « **Bailleur** »
D'UNE PART,

ET

La société **AUTO 2001**, Société par actions simplifiée au capital de 72.000 Euros, dont le siège social est à GONESSE (95500), Nationale 370, Les Tulipes de France, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PONTOISE sous le numéro 309 246 437, représentée par Monsieur Francesco DI IORIO, Président

Ci-après dénommé^(e) le « **Preneur** »
D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIV :

En vertu d'un acte reçu par Maître DEJEAN de la BÂTIE, Notaire Associé à Gonesse (Val d'Oise) 12bis rue de Paris, le 26 mai 2009, le soussigné de première part est Propriétaire de quatre parcelles de terre cadastrée au lieudit sentier des Postes à Gonesse comme suit :

- Section ZP Numéro123 d'une contenance de 1ha 87a 40 ca
- Section ZP Numéro125 d'une contenance de 92a 55 ca
- Section ZP Numéro127 d'une contenance de 2 ha 59a 21 ca
- Section ZP Numéro38 d'une contenance de 2 ha 51a

faisant l'objet du présent bail.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions en vigueur au jour de la signature des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

FD

45

ARTICLE PREMIER – Désignation

Les lieux loués sont situés sur la Commune de GONESSE (Val d'Oise) et comprennent les quatre parcelles de terre cadastrées au lieudit sentier des Postes à Gonesse – Nationale 370 Les Tuupes de France - comme suit :

- Section ZP Numéro123 d'une contenance de 1ha 87a 40 ca
- Section ZP Numéro125 d'une contenance de 92a 55 ca
- Section ZP Numéro127 d'une contenance de 2 ha 59a 21 ca
- Section ZP Numéro38 d'une contenance de 2 ha 51a

Il est en outre exposé qu'un permis de construire a été déposé par le Bailleur qui procédera à la construction du bâtiment (suivant plan ci-annexé) à l'issue de l'obtention dudit permis et des délais de recours y afférents, ledit bâtiment fera par la suite l'objet d'un avenant au présent bail.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1^{er} juin 2009 pour se terminer le 31 mai 2018.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 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 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 par acte extrajudiciaire, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les locaux, objet du présent bail seront destinés à l'usage de "Atelier de Récupération de tous fers et métaux, pièces automobiles, hangar pour achat et vente de pièces automobiles, d'automobiles neuves et d'occasion, de pièces détachées, la mécanique auto en général, le montage de pièces neuves et occasion, la démolition, la casse automobile, l'achat, la vente de tout matériel de brocante, mais le Preneur pourra y exercer toute activité de nature commerciale et/ou industrielle à condition d'en informer préalablement le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les lieux loués et s'engage expressément à procéder, à ses frais, à la dépollution occasionnée par son activité et ainsi à la remise en état du site, objet des présentes, au sens de la réglementation des Installations Classées.

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

ARTICLE 4 - 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 du loyer ci-après fixé.

4-1 - 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.

4-2 - Diagnostics techniques

4-2-1 - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'il constituera le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé publique à l'issue des travaux de construction du bâtiment, et remettra au Preneur la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code. Le dossier complet sera tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la santé publique.

4-2-2 - Risques naturels et technologiques

Aucun Etat des Risques Naturels et Technologiques n'a été annexé dès lors que la ville de Gonesse n'est pas dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit et approuvé.

4-3 - Entretien - Réparations

La charge de l'entretien, des réparations et travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des lieux, 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.

En toute hypothèse, le Preneur devra souffrir et laisser faire les réparations que le Bailleur - et la copropriété jugeraient- jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée desdits travaux excéderait quarante jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

4-4 - Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité.

Il ne pourra toutefois faire dans les lieux 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, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-5 - Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les lieux loués 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.

4-6 - Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les 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 toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur - ou à la copropriété.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des lieux 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 lieux loués.

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

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

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

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.

4-7 - Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur et/ou son mandataire :

- 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 les locaux qui seront livrés fluides en attente ;
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou sur les aires de stationnement- le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des lieux 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.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et/ou 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.

4-8 - Sous-location - Cession

Le Preneur a la faculté de sous-louer partiellement ou totalement les lieux loués, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur ; ce dernier devant être appelé à concourir à l'acte de sous-location dans les formes prescrites par l'article L.145-31 du Code de Commerce.

En tout état de cause, si le Bailleur vient à donner une telle autorisation, tout bénéficiaire d'une sous-location partielle ou totale n'aura aucun droit personnel direct au renouvellement de son sous-bail partiel à l'égard du Bailleur à l'expiration du bail principal ; les biens présentement loués formant de convention expresse, un tout indivisible dans la commune intention des Parties.

A peine de nullité de la sous-location et de résiliation du présent bail, toute sous-location partielle devra rappeler les dispositions ci-dessus.

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-22 et L 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas de fusion au profit d'une société ou en cas d'apport à une société dont la responsabilité des associés est limitée, le Bailleur pourra exiger de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

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 toute la durée du bail et de ses renouvellements.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs et cessionnaires successifs pendant toute la durée du bail. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 30 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions - et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Il sera remis au Bailleur, dans les 15 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions.

En considération du cautionnement consenti - par acte séparé - ci-dessous, en cas de cession du présent 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.

4-9 - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières ainsi que les taxes professionnelles, locatives et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquels les Preneurs sont ou pourront être assujettis et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant le départ en fin de bail.

Il 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 auxquels sont assujettis les propriétaires à raison de leur immeuble - selon la quote-part attachée aux locaux loués.

De même, il supportera - la quote-part de toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

De même, il remboursera au Bailleur, la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, de locaux commerciaux, les locaux à usage de stockage.

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

4-10 - Assurances

a) - Le Bailleur déclare renoncer à tous recours à l'égard du Preneur pour les dommages subis par ses biens, y compris pour les dommages immatériels consécutifs et résultant des événements suivants :

- . incendie, explosion, dommages électriques.
- . chute de la foudre, ouragan et grêle.
- . dégâts des eaux.
- . actes de vandalisme dus à des personnes étrangères au Preneur.

Les contrats d'assurances garantissant les dommages subis par les biens appartenant au Bailleur devront comporter une mention identique de renonciation à tous recours contre le Preneur et ses assureurs.

Le Bailleur devra en justifier sur première demande du Preneur ou de ses assureurs.

b) - Comme conséquence des dispositions ci-dessus, le Preneur déclare renoncer à tous recours à l'égard du Bailleur pour les dommages subis par ses propres biens, y compris pour les dommages immatériels consécutifs et résultant des événements suivants :

- . incendie, explosion, dommages électriques.
- . chute de la foudre, ouragan et grêle.
- . dégâts des eaux.
- . actes de vandalisme.

Les contrats d'assurances garantissant les dommages subis par les biens appartenant au Preneur devront comporter une mention identique de renonciation à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur devra en justifier sur première demande du Bailleur ou de ses assureurs.

c) - Par suite des conventions sus-énoncées, le Preneur est dispensé de s'assurer pour ses risques locatifs mais il sera tenu de s'assurer :

- . pour sa responsabilité civile.
- . pour le recours des voisins, co-locataires, tiers en général.
- . contre les risques : incendie, explosion, chute de la foudre, dommage électrique, tempête, ouragan, grêle, dégâts des eaux, actes de vandalisme causés par des personnes qui seraient étrangères à son Entreprise, tous risques spéciaux inhérents à son activité professionnelle et pouvant atteindre ses biens propres (matériels, mobiliers, agencements, stocks), privation de jouissance, pertes d'exploitation, perte totale ou partielle du fonds de commerce.

Le Preneur devra justifier, à première demande du Bailleur ou de son mandataire, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes. A défaut, le Bailleur pourra poursuivre la résiliation du bail.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à première demande et sur justification, toute surprime qui serait payée par ce dernier, à raison de l'activité du Preneur dans les biens loués.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toute Compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur ; la résiliation du bail valant, en tant que de besoin, transfert à concurrence des sommes qui pourront être dues.

F. D

4-11 - Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, ou toutes autres personnes qu'il aura autorisées à pénétrer dans les lieux 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 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 son départ - aux mêmes horaires; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-12 - Destruction totale ou partielle des locaux

Si les locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si les locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1 - Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 40 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le présent bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du présent bail, il serait procédé comme dans le paragraphe 2 ci-dessous.

2 - Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur, inférieure à 40 jours, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne, tant la privation de jouissance, que la réduction éventuelle de loyer, fixées comme il est prévu ci-dessus.

ARTICLE 5 - Loyer

Le présent bail sus-désigné est consenti et accepté moyennant un loyer annuel pour le terrain de deux cent quarante mille euros HT ("240.000 €" HT). La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Le loyer est payable mensuellement par terme d'avance le premier jour de chaque mois. Le premier paiement a eu lieu ce jour pour un montant de vingt mille euros HT.

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

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à un intérêt de retard au taux légal, sans qu'il soit besoin d'adresser une mise en demeure ; tout mois commencé étant pris en compte dans son entier ; l'intérêt sera payable en même temps que le terme suivant et s'y ajoutera.

Le règlement de l'intérêt de retard ne vaudra pas report de délai de paiement, le Bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment à l'application de la clause résolutoire prévue ci-après.

Par ailleurs, tous les frais de réclamations et de poursuites engagés par le Bailleur à l'effet de recouvrer toutes sommes qui lui seraient dues par le Preneur au titre du présent bail, devront lui être remboursés par ce dernier.

ARTICLE 6 - Indexation du loyer

Les parties exposent que le montant du loyer a été déterminé en prenant pour indice de base l'indice national du coût de la construction pour le premier trimestre 2009, tel qu'il a été établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), lequel indice est de 1503 sur la base de 100 au quatrième trimestre de l'année 1953.

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de la variation de l'indice du coût de la construction sus mentionné et pour la première fois à l'issue de la première période triennale.

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 construction- l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

ARTICLE 7 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci versera au Bailleur à première demande de ce dernier, une somme de vingt mille euros (20.000€) correspondant à un terme de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme sera remise à première demande du 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 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.

Dans le cas de résiliation du présent 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 de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

En aucun cas, le Preneur ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Dans le cas de résiliation du présent 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 - Résiliation

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Le Preneur s'engage à ce sujet, pour les cas où, d'une part, à l'occasion de la cession de son fonds de commerce, il inscrirait son privilège de Vendeur sur le fonds, d'autre part, il nantirait conventionnellement son fonds, à insérer dans la convention la clause suivante :

Le Créancier convient expressément que le Bailleur des locaux satisfait aux exigences de l'article L 143-2 du Code de commerce, par la notification faite par acte extrajudiciaire à son domicile de la copie du commandement adressé au Preneur reproduisant les termes : « A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations issues du

présent contrat, le contrat est résilié de plein droit un mois après l'émission d'un commandement d'exécuter resté infructueux ou à son gré de la copie de l'assignation tendant à faire constater le jeu de plein droit de la clause résolutoire, sans qu'il soit besoin d'autre formalité ».

L'expulsion du Preneur est, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé immédiatement exécutoire par provision. 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 de mille euros par jour de retard, sans préjudice des dommages-intérêts.

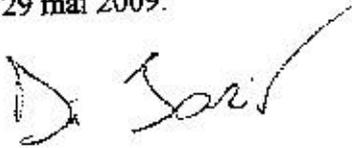
ARTICLE 9 – Frais

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la conséquence seront à la charge exclusive de la SCI TRABAC qui s'oblige à les payer et notamment les honoraires de rédaction des présentes qui s'élève à la somme de neuf cent euros hors taxes et hors frais au profit du Cabinet EYLAU Avocat Conseil.

ARTICLE 10 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leur adresse respective mentionnée en-tête des présentes.

Fait en trois exemplaires,
A SEGRE,
Le 29 mai 2009.



SCI TRABAC
Echalles
44110 SOUDAN
Siret : 511 008 161 00016

Société AUTO 2001
Nationale 370
Lieu dit les Tulipes de France
95500 GONESSE

Objet : Avis sur remise en état du site
en cas de cessation d'activité et
sur nouvelles activités envisagées

A Soudan, 16 septembre 2013

Monsieur Le Directeur,

Par la présente, dans le cadre de votre demande préfectorale d'autorisation de modification de votre centre exploitation d'ICPE comprenant notamment broyage de véhicules hors d'usage, (rubriques n° 2712, 3532, 2791 et 2560), transit de déchets dangereux (batteries usagées, rubrique 2718) et transit non dangereux (déchets métalliques, papiers, cartons, bois caoutchouc, plastiques, pneumatiques, des rubriques 2713 et 2714) sur les parcelles 123, 125, 127, et 38 en section ZP du plan cadastral de Gonesse, et conformément à l'article R512-6.7° du Code de l'Environnement, je vous informe qu'en tant que propriétaire du site, je vous autorise à exploiter ces types d'activités ainsi qu'à réaliser tous travaux permettant de réaliser les opérations de traitement des déchets et d'améliorer vos conditions d'exploitation et de vous mettre en conformité.

Je vous renouvelle également mon avis favorable pour remettre le site en état pour un usage industriel.

Je vous prie de recevoir, Monsieur le Directeur, l'expression des mes sentiments les meilleures.

Signature

B. MANTA

