



23 Rue du Pont Long
64160 MORLAAS

DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE ICPE
PYRENEES METAUX

PIECE JOINTE N°3 DU CERFA N°15964*02

VERSION 1 – JUIN 2022

Ce dossier a été réalisé avec le concours de l'unité Conseil Environnement



APAVE
Zone Industrielle Induspal
17 Avenue André Marie Ampère
64140 Lons

	DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE	juin 22
	PIÈCE JOINTE N°3 : justificatif de la maîtrise foncière du terrain	Page 2/2

PIÈCE JOINTE N°3¹

JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN

Document attestant que le pétitionnaire est le propriétaire du terrain ou qu'il dispose du droit d'y réaliser son projet ou qu'une procédure est en cours ayant pour effet de lui conférer ce droit.

¹ Référence au formulaire CERFA n°15964*02

ATTESTATION

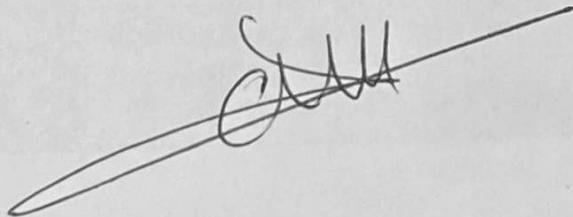
Je soussignée, Ambre PARIS, gérante de la société SCI YKCW, propriétaire des parcelles AA 42 située 29 rue du pont-long 64160 MORLAAS et AX 29 située Landes du pont-long 64160 BUROS, et gérante de la société Pyrénées Métaux (actionnaire de la SCI YKCW), atteste être propriétaire des parcelles susmentionnées.

Fait pour valoir ce que de droit.

Le : 07-01-2022

A : Morlaas

Ambre PARIS

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'A' followed by several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

ATTESTATION

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie BIROU-BARDE Notaire Associée soussignée, Membre, de la Société "Jean-Luc CARRAZÉ, Pierre MARSSEROU, Sophie BIROU-BARDE et Quitterie CARRAZÉ", SELARL titulaire d'un Office Notarial sise à la Résidence de COARRAZE (Pyrénées-Atlantiques), le 28 juillet 2021 il a été constaté la VENTE,

Par :

La Société dénommée **PERSIKA**, Société par actions simplifiée au capital de 1.000,00 €, dont le siège est à GAN (64290), 10 chemin Aliou, identifiée au SIREN sous le numéro 818 493 041 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU.

Au profit de :

La Société dénommée **SCI YKCW**, Société civile immobilière au capital de 100 €, dont le siège est à MORLAAS (64160), 4 rue de la Rouviere, identifiée au SIREN sous le numéro 894986330 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PAU.

Quotités acquises :

La société dénommée SCI YKCW acquiert la pleine propriété du **BIEN** objet de la vente.

Identification des biens

Désignation

A MORLAAS (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) 64160 29 Rue du Pont-Long,
Un ensemble immobilier consistant en un bâtiment industriel comprenant entrée, réception, deux bureaux, WC, douche et local industriel avec terrain attenant

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AA	42	29 RUE DU PONT-LONG	00 ha 29 a 60 ca

Et par extension sur la commune de BUROS (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) :

Section	N°	Lieudit	Surface
AX	9	LANDES DU PONT LONG	00 ha 10 a 56 ca

Lotissement

Le **BIEN** forme le lot numéro 6 du lotissement dénommé "BERLANNE INDUSTRIEL IV".

Le lotissement a été autorisé par un arrêté préfectoral en date du 6 novembre 1978.

PROPRIETE JOUISSANCE

L'**ACQUEREUR** est propriétaire du **BIEN** à compter de ce jour.
Il en aura la jouissance à compter du même jour par la perception des loyers.

EN FOI DE QUOI la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

FAIT A COARRAZE (Pyrénées-Atlantiques)
LE 28 JUILLET 2021

Maître Sophie BIROU-BARDE
N° de certificat :
51E6C064B5F880364321011F

Fait à COARRAZE
Le 28 juillet 2021



**BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL**

Entre les soussignés

La SCI YKCW, société civile immobilière, au capital de 100,00 euros, dont le siège social est sis 4 rue de la Rouvière à 64160 MORLAAS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pau, sous le n° 894 986 330, représentée aux présentes par sa gérante, Madame Ambre PARIS née DEROUIN, laquelle déclare avoir tous pouvoirs à l'effet du présent bail,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

La société PYRENEES METAUX, société à responsabilité limitée, au capital de 10 000,00 euros, dont le siège social est sis 23 rue du Pont Long – Lotissement Berlanne Industriel IV à 64160 MORLAAS, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Pau, sous le n° 821 863 495, représentée aux présentes par son co-gérant, Monsieur Sylvain PARIS, lequel déclare avoir tous pouvoirs à l'effet du présent bail,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

* *
 *

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

* *
 *

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

Aux termes d'un acte reçu par Maître Sophie BIROU-BARDE, Notaire associée, membre de la société « Jean-Luc CARRAZE, Pierre MARSSEROU, Sophie BIROU-BARDE et Quitterie CARRAZE », SELARL titulaire d'un Office Notarial à COARRAZE, 38 bis avenue de la Gare, le 28 juillet 2021, la société SCI YKCW a acquis l'immeuble, ci-après-désigné.

Les parties ont décidé de conclure un bail dans les conditions suivantes :

* *
*

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

I-Désignation de l'immeuble loué

Les locaux objets des présentes se situent dans un immeuble appartenant au Bailleur, sis 29 rue du Pont-Long à 64160 MORLAAS, et consistant en un bâtiment industriel comprenant :

- Une entrée, réception,
- Deux bureaux,
- Un WC,
- Une douche,
- Un local industriel avec terrain attenant.

Figurant ainsi au cadastre :

- Section AA, N°42, Lieudit 29 RUE DU PONT-LONG, Surface 00 ha 29 a 60 ca

Et par extension sur la commune de BUROS (PYRÉNÉES-ATLANTIQUES) :

- Section AX, N° 29, Lieudit LANDES DU PONT LONG, Surface 00 ha 10 a 56 ca

Tel que le dit bien existe dans son état actuel.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail et dispensant en conséquence le Bailleur d'en faire une plus ample description.

Le plan du bâtiment loué est annexé au présent bail (Annexe 1).

II-Affectation et destination des lieux loués

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux les activités de récupération et négoce de déchets ferreux et non ferreux.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

B - Activités autorisées

Il est expressément convenu que les biens loués devront servir exclusivement à l'exercice par le Preneur des activités liées au Code NAF 38.32Z.

Les adjonctions d'activité connexe ou complémentaire ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de commerce.

Le Preneur ou tout occupant de son chef s'oblige à faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, actuellement nécessaires ou qui pourraient le devenir, relatives aux activités qui seront exercées dans les lieux loués.

III-Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter du **1^{er} août 2021 pour s'achever le 31 juillet 2030**.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra par tacite prolongation avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

IV-État des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront à la date d'effet des présentes. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la date d'effet des présentes et sera annexé au Bail.

De même, un état des lieux sera établi lors de la restitution des locaux en fin de bail.

Si le Bailleur n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux, il ne peut pas invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

Le Preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.

V-Renseignements concernant l'immeuble loué

. Renseignements hypothécaires

Il est à préciser

- que le Bailleur est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis de la société PERSIKA, société par actions simplifiée au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est situé 10 chemin Aliou à GAN (64290) et immatriculée au RCS de Pau sous le numéro 818 493 041, le 28 juillet 2021 ;

- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

. Dossier d'urbanisme et diagnostics techniques

Compte tenu de l'acquisition récente des locaux, depuis moins de six (6) mois), le Bailleur communique ce jour au Preneur le dossier d'urbanisme et les diagnostics techniques établis par MAISON DU DIAG, qu'il a reçu lors de l'acquisition du bien immobilier, notamment concernant l'amiante, le DPE et l'état des risques et pollutions (Annexe 2).

Le Preneur déclare en avoir pris connaissance préalablement à la signature du bail et s'engage à communiquer au Bailleur, à première demande, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

La loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles pour les personnes atteintes d'un handicap et aux personnes à mobilité réduite. L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et des installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le Preneur est informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité. Le Preneur devra donc se conformer à cette réglementation, exécuter les travaux y afférents à ses frais et tenir tout registre et justificatif nécessaire à la disposition du Bailleur et des autorités administratives.

VI-Conditions financières du bail

A - Loyer

1) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de soixante-six mille euros (66 000,00 €) HT, soit un loyer mensuel de cinq mille cinq cents (5 500,00 €) HT.

Le Bailleur déclarant opter pour l'assujettissement à la TVA de la présente location, le montant du loyer ci-dessus sera majoré de ladite taxe au taux en vigueur lors de chaque échéance.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur **mensuellement et d'avance entre le 1^{er} et le 6 de chaque mois, entre les mains du Bailleur ou du mandataire qu'il désignera, la somme de 5 500,00 euros HT, soit 6 600,00 euros TTC.**

Le présent bail étant soumis à la taxe sur la valeur ajoutée, celle-ci sera payée, au taux légalement en vigueur, au bailleur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

2) Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement. Les parties conviennent expressément que le loyer pourra être réévalué conformément aux articles L 145-37 et L 145-38 du Code de commerce à l'issue de chaque période triennale, à la demande de l'une des parties, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice national des loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut national de la statistique et des études économiques.

Le premier indice pris pour base est le dernier indice connu à ce jour correspondant au 1^{er} trimestre 2021 (116,73) et l'indice de comparaison sera celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

B- Charges - Impôts et taxes

Le preneur est tenu de rembourser au bailleur en sus du loyer, les charges récupérables telles que

précisées dans l'inventaire joint en annexe au contrat comportant l'indication de leur répartition entre eux.

Le remboursement de ces charges donne lieu chaque année à un état récapitulatif adressé par le bailleur au preneur pour régularisation des versements en plus ou en moins.

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur remboursera au bailleur :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

C – Dépôt de garantie

Le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît, une somme représentant trois (3) mois de loyer soit seize mille cinq cents euros (16 500,00 €), à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

VII-Conditions générales du bail

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges de conditions ordinaires et de droit que les parties s'obligent à exécuter.

1. Travaux de mise aux normes à la charge du Preneur

Les éventuels travaux de mise aux normes préalables qui seraient rendus nécessaires pour l'exercice de l'activité du Preneur seront supportés en totalité par ce dernier, qui s'y engage expressément.

2. Entretien, réparations et réfection

Le Preneur est tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail et à ses frais, les réparations, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avèrerait nécessaire fut-ce par vétusté ou cas de force majeure, sauf si elles relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du code Civil.

Le Preneur devra également supporter les frais de réparation, y compris les frais de ravalement, qu'elle qu'en soit la nature et même de réfection et remplacement qui deviendraient nécessaires au cours du bail, à la devanture, aux vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture du magasin, qu'il devra toujours maintenir en parfait état d'entretien et de fonctionnement, suivant la répartition des charges résultant de l'inventaire joint en annexe.

Le bailleur remet ce jour au locataire qui le reconnaît un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel et un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes. Ces états devront être communiqués par le bailleur au preneur tous les trois ans (Annexe 3).

En outre le preneur aura la charge des travaux de ravalement prescrits par l'autorité administrative, ainsi que les travaux de mise en conformité rendus obligatoires par les prescriptions édictées en matière d'hygiène, d'isolation, de sécurité électrique, contre l'incendie et concernant l'accessibilité aux personnes handicapées, sauf si elles relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil, conformément à la répartition des charges résultant de l'inventaire joint en annexe.

3. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le Preneur souffrira quelque gêne qu'ils lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, qu'elles qu'en soient l'importance et la durée.

Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

4. Installation d'enseigne, transformations et améliorations par le Preneur

Le Preneur pourra procéder à toute installation d'enseigne sous réserve d'en informer au préalable le Bailleur.

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, embellissement, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le Preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous les travaux immobiliers faits par le locataire, avec l'accord du bailleur, y compris les agencements et installations de nature immobilière, restent la propriété du locataire pendant le temps durant lequel lui et le cas échéant ses successeurs, conservent la jouissance des lieux, tant en vertu du présent bail qu'en vertu de toutes les conventions ultérieures.

A la fin de la jouissance, le bailleur deviendra propriétaire desdits travaux, sans aucune indemnité au profit du locataire.

Le bailleur aura toujours le droit s'il le préfère et même s'il a autorisé ces travaux d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du locataire, à moins qu'il n'y ait renoncé expressément au moment de l'autorisation des travaux.

5. Occupation – Jouissance

Le Preneur veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui du personnel qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et

fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

6. Garnissement et obligation d'exploiter

Le Preneur devra maintenir les locaux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

7. Visite des lieux

En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, ses représentants ou architectes pénétrer dans les lieux loués et les visiter toutes les fois que cela paraîtra utile, mais sans que ces visites puissent être abusives et à condition d'en avoir été informé par écrit par le Bailleur au moins 24 heures à l'avance.

Le Bailleur pourra également, et sous les mêmes conditions d'information préalable du Preneur, faire visiter les lieux loués par 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.

8. Vente des locaux loués – Droit de préférence du Preneur

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le locataire d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du Preneur dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies et sous réserve des aménagements que les parties entendent, d'un commun accord, apporter au jeu des règles prévues par la loi.

VIII-Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter, auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable (ou de plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables), une police (ou : plusieurs polices) d'assurance pour garantir l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace, les dégâts des eaux, les courts circuits etc.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobilier, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur fera également garantir sa responsabilité civile à l'égard des tiers, sa privation de jouissance, les frais de démolition et de déblais ainsi que les recours de voisins et des tiers.

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

Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture dans le mois de son entrée en jouissance.

Le Preneur devra justifier du paiement des primes à toute réquisition du bailleur.

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

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

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

Dans le cas où les activités du Locataire ou les marchandises entreposées dans les locaux entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur.

1. Déclaration des sinistres

Le preneur devra déclarer sans délai à son assureur d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués dont il aurait connaissance. Cette déclaration qui pourra être verbale ou téléphonique, devra être confirmée par écrit dans les huit jours de la survenance du sinistre.

2. Règlements de ville et de police

Le Preneur devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus. En particulier, le Preneur entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux à travers tous tuyaux de descente d'égouts affectés aux lieux loués.

IX-Destruction des lieux loués

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

X- Cession-Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer en tout ou partie les biens loués sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. Il devra occuper par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il est interdit au Preneur :

- de concéder la jouissance des locaux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse du Bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location ; L'autorisation expresse de sous-location, si elle est accordée, n'emporte pas dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire.
- de céder son droit au présent bail, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, aux conditions suivantes :
 - Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession. Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.
 - du règlement préalable de tous arriérés de loyers et charges.

En outre, par dérogation aux articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du code de commerce, le preneur

restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail jusqu'à l'expiration du bail.

Tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires jusqu'à l'expiration du bail.

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

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

XI-Renouvellement du bail

En cas de renouvellement du bail à son expiration, les parties conviennent expressément d'établir un nouveau bail par écrit.

Pour le calcul du loyer de renouvellement, l'indice pris pour base sera le dernier indice connu et publié à la date du congé et l'indice de référence celui correspondant à la durée du bail expiré faisant l'objet du renouvellement.

XII-Restitution des lieux

A l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

XIII- Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

XIV-Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer - le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause - ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail pourra être résilié de plein droit, s'il plaît au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice. Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par

Monsieur le président du tribunal judiciaire compétent.

XV-Devoir d'information

Il résulte de l'article 1112-1 du code civil ci-après rapporté :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation. Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

Parfaitement informés de cette obligation par le rédacteur de l'acte, Bailleur et Preneur déclarent, chacun en ce qui le concerne, ne connaître aucune information dont l'importance serait déterminante pour le consentement de l'autre et qui ne soit déjà relatée aux présentes.

XVI-Dispositions diverses

1. Equilibre du contrat

L'ensemble des clauses du présent contrat a fait l'objet d'une négociation entre les parties et prend en considération les obligations réciproques souscrites au sein des présentes. Les parties ont d'un commun accord veillé à écarter tout déséquilibre significatif, tel que visé à l'article 1171 du code civil, pouvant exister entre les droits et obligations de chacun.

2. Information concernant l'action en nullité relative

Si pour une raison quelconque, une personne titulaire d'une action en nullité relative telle que définie à l'article 1179 du code civil, envisageait de l'exercer, il pourrait y être remédié :

- soit par la signature d'un acte aux termes duquel celui qui peut se prévaloir de la nullité y renonce conformément aux dispositions de l'article 1182 du code civil,
- soit par la mise en œuvre de l'action interrogatoire de l'article 1183 du code civil.

3. Renonciation à la nullité consensuelle

Par dérogation aux dispositions de l'article 1178 du code civil, les parties conviennent de renoncer à la faculté qui leur est réservée, de mettre en œuvre d'un commun accord la nullité consensuelle du contrat.

4. Tolérance

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle soit en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

5. Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige.

6. Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à MORLAAS

Le 30 juillet 2021

En trois exemplaires originaux

Le Bailleur
SCI YKCW
Représentée par Mme Ambre PARIS

Le Preneur
SARL PYRENEES METAUX
Représentée par M. Sylvain PARIS

PARIS AMBRE ET SYLVAIN

PARIS AMBRE ET SYLVAIN

ANNEXES

- Plan du Bâtiment
- Renseignement d'urbanisme et dossier de diagnostics techniques
- Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux
- Liste des taxes
- Etat des lieux