Contrat de bail commercial

Entre les soussignés :

La société TAIS, société par actions simplifiée à associé unique, au capital de 2 335 000 euros, ayant son siège social à Nanterre (92000), 28 boulevard de Pesaro, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Nanterre sous le numéro 421 345 638.
Représentée par Monsieur Pascal TISSOT, en qualité de Président, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « le Bailleur » ou « VEOLIA »,

D'une part,

Et

La société PROSERVE DASRI, société par actions simplifiée au capital de 2.300.000 euros, ayant son siège social Tour de Lyon, 185 rue de Bercy – 75012 Paris, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro 832 336 077.
Représentée par Monsieur Robert NATALI, en qualité de directeur général, dûment habilité aux fins des présentes.

Ci-après dénommée « **le Preneur** »,

D'autre part,

Ci-après collectivement désignées « **Les Parties** » ou individuellement « **La Partie** ».

Il est préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est propriétaire de locaux sis à Carrières-sur-Seine, Zone Industrielle des Amandiers, 21/27 rue des Entrepreneurs pour les avoir acquis par opération d'absorption de la Société TRANSORDURES le 1er janvier 1999. La Société TRANSORDURES avait elle-même acquis lesdits locaux de la Société ETUDES ET REALISATIONS IMMOBILIERES (ERIM), le 14 novembre 1988.

Le Preneur a manifesté son intérêt auprès du Bailleur afin d'occuper ces locaux.

Le Bailleur donne à bail, pour usage commercial, au Preneur, qui l'accepte, les locaux désignés ci-après.

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux et aux conditions particulières précisées ci-après.

Le Bailleur certifie et garantit que les locaux ne font l'objet en tout ou en partie d'aucune procédure de saisie immobilière de quelque nature que ce soit, d'aucune hypothèque judiciaire à titre conservatoire, et qu'aucun commandement aux fins de saisie immobilière n'a été publié au titre des locaux.

Le Bailleur certifie également que les locaux, objet du présent Bail, sont dans un état environnemental (sols, eaux souterraines, air ambiant) ne présentant pas de risque pour la santé et l'environnement au regard de la destination définie Article 1.

Dans ce contexte, les Parties se sont rapprochées et ont décidé de conclure le présent bail commercial (ci-après « **le Bail** »).

Ceci étant préalablement exposé, les Parties ont convenu de ce qui suit.

Article 1- Désignation des locaux loués

Par les présentes, le Bailleur donne à Bail au Preneur, qui l'accepte, les locaux dont la désignation suit, dépendant d'un immeuble sis à Carrières-sur-Seine (78420), Zone Industrielle des Amandiers, 21/27 rue des Entrepreneurs (ci-après « **les Locaux** ») dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce et dans les conditions définies par le Bail :

Les Locaux figurent au cadastre de ladite commune sous les désignations suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	80	21/27 rue des Entrepreneurs	00 ha 73 a 80 ca

Le tout conformément au plan qui demeurera ci-après annexé au Bail (Annexe 1).

Sur la parcelle cadastrée Section BH n° 80, un bâtiment industriel d'une superficie d'environ 2.055 m2 est édifié décomposé comme suit :

- Atelier/magasin d'une superficie d'environ 1673 m2
- Bureaux et locaux sociaux d'une superficie d'environ 382 m2

Ainsi qu'un parking et une aire de lavage le tout pour une surface d'environ 1600 m2.

A titre informatif, le Bailleur communique au Preneur les plans des locaux loués (Annexe 2)

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des Locaux pour les avoir visités en vue de la signature du présent acte. En conséquence, toute erreur dans la désignation ou la composition des Locaux ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du Preneur.

Article 2 - Destination des locaux

Les Locaux devront être affectés à l'usage commercial ci-après désigné :

- Activités de collecte, de transit, regroupement et traitement des déchets dangereux et non-dangereux (issus notamment du secteur hospitalier et médical) ;
- Stockage des emballages associés à ces activités ;
- Activités de bureaux.

Le Preneur pourra toutefois y adjoindre des activités connexes ou complémentaires, sous réserve d'avoir préalablement obtenu l'accord écrit du Bailleur. A cette fin, il devra faire connaître son intention en indiquant les activités connexes ou complémentaires dont l'exercice est envisagé et toutes les éventuelles conséquences administratives et réglementaires que ces activités auraient pour les Locaux.

Il est expressément convenu qu'en aucun cas le Bailleur ne pourra être tenu responsable vis à vis de la copropriété ou de toute administration, des conséquences d'une éventuelle modification de la destination des Locaux.

Article 3 – Durée

Le présent Bail est consenti et accepté pour une durée de dix années entières et consécutives, à compter du 1er février 2020, soit un terme fixé au 31 janvier 2030.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Preneur renonce néanmoins à la faculté de donner congé à l'expiration de la première période triennale, sous réserve de l'obtention, dans les 18 mois de la prise d'effet du bail, de l'autorisation d'exploiter au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Le Bailleur jouira de 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 construire, 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.

Dans l'un et l'autre cas, conformément aux articles L.145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, la Partie qui voudra mettre fin au Bail devra en informer l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception ou par notification extra-judiciaire, six mois au moins avant l'expiration de la période en cours.

À défaut de congé ou de demande de renouvellement, le Bail se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat, aux mêmes conditions. Au cours de cette tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par notification extra-judiciaire.

Article 4 – Loyer

Article 4.1. Montant du loyer

Le présent Bail est consenti et accepté par les Parties moyennant un loyer annuel hors taxe et charge de 82 Euros par mètre carré (valeur arrondie à l'euro inférieur), soit un loyer annuel hors taxe et charge de 150.000 Euros (Cent Cinquante Mille Euros hors taxes et hors charges).

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur par trimestre d'avance, le premier jour de chaque trimestre. Le premier paiement aura lieu le 1er février 2020 pour la période du 1er février au 31 mars 2020.

Article 4.2. Montant des provisions pour charges, impôts et taxes

Outre son loyer, le Preneur s'engage à prendre en charge tous les impôts, taxes, charges et prestations afférentes aux Locaux, existantes ou qui seraient créées, notamment la taxe foncière dont est redevable le Bailleur.

Le Preneur verse d'avance et au début de chaque trimestre avec le règlement du loyer, une provision pour taxes d'un montant de 8.337 € hors taxes par trimestre, soit 33.349 € hors taxes par an (trente-trois mille trois cent quarante-neuf euros hors taxes) conformément à l'état prévisionnel de taxes annuelles joint en annexe 3.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice ; le montant de la provision sera réactualisé, chaque année, en fonction des dépenses effectivement engagées au titre de l'année précédente.

Article 4.3 Franchise de loyer

Le Bailleur consent au Preneur les franchises suivantes :

- Une franchise d'un montant annuel de 112.500 € HT au titre de la première année, soit du 1er février 2020 au 31 janvier 2021,
- Une franchise d'un montant annuel de 90 000 € HT au titre des cinq années suivantes, soit du 1er février 2021 au 31 janvier 2026.

Cette franchise constitue une réduction de prix accordée par le Bailleur au Preneur en compensation de ses travaux d'aménagement et d'installation, de la servitude stipulée à l'article 9, des installations industrielles du Bailleur laissées dans les Locaux à la date d'entrée en jouissance, de la présence d'amiante, des travaux de remise en état environnemental devant être réalisés par le Bailleur du fait de l'activité ICPE qu'il exerçait précédemment dans les Locaux et de la renonciation du Preneur à la faculté de résiliation au titre de la première échéance triennale.

Cette franchise porte exclusivement sur le loyer, de sorte que pendant la période de franchise, le Preneur restera redevable des charges, impôts et taxes.

Les stipulations ci-dessus ne concernent que le Bail et ne seront pas reconduites en cas de renouvellement de celui-ci.

Article 4.4. Modalités de paiement et intérêts de retard

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent Bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis le Bailleur percevra de plein droit un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal.

Par ailleurs, tous les frais de recouvrement engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur sur présentation de justificatifs.

Article 4.5. TVA

Le Bailleur opte pour l'assujettissement du loyer à la TVA. Le Preneur s'oblige en conséquence à rembourser au Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées, le premier jour de chaque trimestre.

Article 4.6. Révision annuelle

Le loyer sera soumis à révision annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité, proportionnellement à la variation de l des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

L'indice de base retenu est le dernier indice connu et publié à la date de prise d'effet du Bail. L'indice utilisé pour la révision sera l'indice du dernier trimestre connu soit l'indice du 3ème trimestre 2019 (114,85).

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquera de plein droit. Si aucun indice de substitution n'était publié, les Parties conviendront d'un nouvel indice. À défaut d'accord, l'indice sera déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les Parties.

L'augmentation ou la diminution du loyer qui résultera de la révision annuelle ne pourra être, pour une année, supérieure à 10 % du loyer acquitté l'année précédente.

Article 5 - Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur la somme de 37.500 Euros (Trente-sept mille cinq cent euros), correspondant à 3 mois de loyers hors taxes et hors charges, à titre de dépôt de garantie.

À l'expiration du Bail, cette somme sera restituée au Preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques. En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du Preneur, le loyer ayant été fixé en tenant compte de cette disposition.

À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à 3 mois de loyer. Il est expressément convenu que le Preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 6 - Charges et conditions

Article 6.1. Charges

Conformément aux dispositions de l'article Article L145-40-2 du code de commerce le Preneur acquittera ses contributions personnelles (contribution foncière des entreprises CFE) et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujetti personnellement, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement au Bailleur à première demande de celui-ci, et notamment à l'expiration du Bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le Preneur supportera la Taxe d'Enlèvement des Ordures Ménagères (TEOM) et la taxe foncière.

Si des impôts, taxes ou prélèvements nouveaux venaient à entrer en vigueur :

- Le Preneur supportera ceux qui sont mis à la charge du preneur ou remplaçant ceux à la charge du preneur,
- Le Bailleur supportera ceux qui sont mis à la charge du bailleur ou remplaçant ceux à la charge du bailleur.

Le Preneur s'engage à souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de sorte que le Bailleur ne soit

jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Le Preneur ne pourra demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

A cet égard, le Bailleur accepte de prolonger les abonnements précités pendant une période maximale de trois (3) mois pour permettre leur souscription par le Preneur et ce, afin d'assurer la continuité d'exploitation. Par conséquent, le Bailleur procèdera à la refacturation au Preneur de tous les frais liés à ces abonnements sur simple présentation de factures, pendant cette période de prolongation.

Conformément à l'article R145-35 du code de commerce, ne peuvent être imputés au Preneur :

- Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au Preneur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou de l'immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement ;
- Les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers des Locaux ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;
- Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

Article 6.2. Travaux d'entretien et de réparation

6.2.1 Travaux à la charge du Preneur

Pendant toute la durée du Bail, le Preneur s'engage à maintenir les Locaux en bon état d'entretien et à effectuer toutes les réparations, quelles qu'en soient la nature et l'importance, à l'exclusion des travaux et réparations à la charge du Bailleur, ceci afin de restituer les Locaux en très bon état d'entretien à l'expiration du présent Bail.

Les Locaux devront également être maintenus par le Preneur en bon état de propreté.

En outre, le Preneur supportera toutes les réparations, y compris celles à la charge du Bailleur, qui seraient rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements notamment en cas de travaux devant être effectués par le Bailleur ou pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation...

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra prévenir le Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception et dans un délai maximum de dix (10) jours à partir de sa prise de connaissance, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les Locaux et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au Bailleur.

Il aura à sa charge tous les travaux ou réparations rendues nécessaires par l'exercice de ses activités, y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.
Il aura à sa charge les travaux de mise en conformité des Locaux qui sont imposés ou recommandés par les autorités administratives, à l'exception des travaux laissés à la charge du Bailleur conformément à l'article 6.2 .3 ci-dessous.

6.2.2 Aménagement des Locaux par le Preneur
Le Preneur ne pourra effectuer de travaux de transformation affectant le gros œuvre sans l'accord préalable et écrit du Bailleur. Si le Bailleur les autorise, le Preneur devra effectuer les travaux à ses risques et périls sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra obtenir l'accord préalable du Bailleur pour tous travaux susceptibles d'affecter la structure de l'immeuble. Si les travaux sont susceptibles d'avoir une incidence sur la situation environnementale ou les systèmes techniques des Locaux, le Bailleur aura la faculté de donner son avis préalablement à leur réalisation.

A cet égard, le Preneur envisage de réaliser, en cours de Bail, des travaux nécessaires à son activité de traitement des déchets (notamment laveuse de bacs). Le Bailleur déclare en accepter le principe sous réserve de la bonne transmission, préalablement à la réalisation des travaux, d'une notice technique et des plans des travaux projetés.

Les frais de ces travaux incomberont au Preneur. Le Preneur devra par ailleurs souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tous les travaux, aménagements ou embellissements qui seraient faits par le Preneur, même sans l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de Bail la propriété du Bailleur sans que le Preneur puisse prétendre à aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne demande, pour tout ou partie, la remise en état des biens aux frais exclusifs du Preneur.

6.2.3 Travaux à la charge du Bailleur
Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge :

- Les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil,
- Les travaux urgents, nécessaires pour assurer la santé, la sécurité des occupants
- Les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées ci-dessus,
- Les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux Locaux ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni réduction de loyer en raison des travaux effectués par le Bailleur, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

Pendant la durée des travaux, le Bailleur prendra toutes dispositions pour limiter la gêne à l'activité du Preneur.

Article 6.3 Obligations du Bailleur – État récapitulatif et prévisionnel

Le Bailleur s'engage à adresser annuellement au Preneur l'état récapitulatif annuel visé à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, au plus tard le 30 juin de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi.

Le Preneur communique au Bailleur tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de Bail, le Bailleur informe le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du Bail, puis tous les trois ans, le Bailleur communique au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les états prévisionnels et rectificatifs initiaux sont annexés au présent Bail (Annexe 4).

Article 6.4. Conditions générales de jouissance

Le présent Bail est consenti et accepté sous les conditions générales suivantes que le Preneur s'oblige à respecter, notamment :

- D'exploiter personnellement dans les Locaux, de façon continue, une activité de collecte, de transit, regroupement et traitement des déchets dangereux et non dangereux (issus notamment du secteur hospitalier et médical), une activité de stockage des emballages associés à ces activités et une activité de bureaux;
  Le Preneur devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de cette activité et s'engage à jouir des Locaux suivant cette destination et en bon père de famille.
  D'une manière générale, le Preneur s'engage à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché pour toutes les réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Locaux.

- De tenir constamment garnis les Locaux de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du Bail.

- De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

- De ne pouvoir installer stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur ainsi que, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires et de l'administration concernée.
  Le Preneur veillera à leur solidité et les entretiendra en bon état ; sa responsabilité civile sera engagée, à l'exclusion de celle du Bailleur et de la copropriété, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

- De ne pouvoir établir, ni faire établir, aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives ou le règlement de copropriété, ni salir et dégrader l'environnement, notamment les parties communes.
  Le Preneur pourra faire apposer tant dans les parties communes de l'Immeuble que sur les surfaces extérieures des Locaux loués, toutes plaques, inscriptions, enseignes ou autres

destinées à faciliter ou améliorer les contacts avec sa clientèle ou ses fournisseurs, sous réserve de toute autorisation administrative que le Preneur devra obtenir.
Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve de l'obtention des autorisations administratives et de celle de l'assemblée générale des copropriétaires.
En fin de Bail, le Preneur s'engage à démonter ces plaques, inscriptions enseignes ou autres à ses frais. Il aura la faculté d'indiquer la date de son départ et/ou sa nouvelle adresse par une affiche en calicot apposée sur la façade des Locaux.
Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

- De faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses Locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ;

- De laisser le Bailleur, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les Locaux pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer ou l'entretenir ;

- De se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité.

- De satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

- En cas de mise en vente, le Preneur devra laisser visiter les Locaux. De même, il devra laisser visiter les Locaux selon les mêmes modalités par d'éventuels locataires dès la délivrance du congé donné par l'une ou l'autre des Parties.
Avant toute visite, le Bailleur s'engage à prévenir le Preneur avec un préavis de trois (3) jours ouvrés, sauf urgence.

Article 7 - Assurances

Article 7.1. Assurances

Le Bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de reconstruction à neuf, notamment contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises notamment contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes,

attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Cette assurance sera souscrite avec une valeur de remplacement à neuf pour le contenu et en valeur de reconstruction pour l'immobilier.

Le Preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le Bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

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.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive ou intentionnelle.

Tant le Preneur que le Bailleur feront leur affaire personnelle des éventuelles franchises prévues aux contrats souscrits par ces derniers.

Le Preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au Bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices d'assurances du Preneur devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Le Preneur devra déclarer dans les meilleurs délais au Bailleur tout sinistre survenant dans les Locaux.

Le Preneur remboursera au Bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier sur justificatif et au prix de marché.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués dès qu'il en a connaissance. Au cas où l'activité du Preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au Bailleur.

Le Preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le Preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du Preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...).

Le Preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les recommandations demandées dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires

Article 7.2. Reconstruction

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les Locaux venaient à être totalement détruits ou rendus inutilisables, le présent Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du Bailleur et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du Preneur si la destruction lui était imputable.

En cas de destruction partielle de l'immeuble, le Preneur pourra être maintenu dans les lieux si le Bailleur garantit par écrit une absence totale de risque pour l'intégrité et la santé des occupants. Les Parties pourront néanmoins décider de résilier le Bail sans indemnité.

Article 8 – Cession du Bail – Sous location

Article 8.1. Conditions générales

Le Preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, ses droits au présent Bail sans le consentement préalable et écrit du Bailleur, à l'exception d'une cession à une société du groupe NEHS auquel il appartient.

En cas de cession du présent Bail, le Preneur demeure garant de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers, que pour l'exécution des conditions du Bail pendant une durée de trois (3) ans à compter de la cession et au plus tard jusqu'au terme du Bail.

Aucune cession ne sera autorisée si le Preneur doit une quelconque indemnité au Bailleur.

Une copie de l'acte de cession du Bail devra être remise au Bailleur, sans frais, dans le mois de la cession à peine de nullité.

Article 8.2. Sous-location

Le Preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, même à titre gratuit, sans le consentement préalable et écrit du Bailleur à l'exception d'une sous-location à une société du groupe NEHS auquel il appartient.

En cas de sous-location du présent Bail, le Preneur demeure garant de son sous-locataire, pour l'exécution des conditions du bail.

8.3 Location gérance

Le Preneur sera libre de consentir toute location-gérance de son fonds de commerce exploité dans les Locaux, sous réserve de l'acceptation préalable et écrite du Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception à l'exception d'une location-gérance par une société du groupe NEHS auquel il appartient.

L'autorisation de location gérance n'emportera pas novation des stipulations du Bail.

Article 9 - Conditions particulières

Dans le cadre de son plan de développement et de modernisation du réseau ferroviaire, SNCF Réseau a conclu le 18 février 2010 avec SYNERAIL un contrat de partenariat ayant pour objet la conception, la construction, l'exploitation, la maintenance et le financement d'un réseau de communications électroniques de type GSM-R. Pour les besoins du déploiement, actuel ou futur, de ce réseau, SYNERAIL doit procéder à l'installation de dispositifs d'antennes et d'équipements techniques sur des parcelles propriétés de SNCF Réseau.

SNCF Réseau est propriétaire d'un terrain situé 78 rue Paul DOUMER à CARRIÈRES SUR SEINE (78420) susceptible de servir de site d'émission réception, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	78	RUE PAUL DOUMER	02 ha 27 a 40 ca

Ci-après "le fonds dominant"

Quant à elle, TAÏS est propriétaire d'un terrain situé 21 / 27 rue des entrepreneurs à CARRIÈRES SUR SEINE (78420), donnant accès à la parcelle cadastrée numéro 78 section BH, cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
BH	80	21 RUE DES ENTREPRENEURS	00 ha 73 a 80 ca

Ci-après "le fonds servant"

Afin de permettre l'implantation et l'exploitation des dispositifs d'antennes et d'équipements techniques de SYNERAIL sur la parcelle cadastrée numéro 78, section BH, SNCF Réseau et TAÏS se sont rapprochées et ont convenu de constituer une servitude de passage sur la parcelle cadastrée numéro 80, section BH.

A titre de servitude réelle et temporaire (jusqu'au démontage des installations soit au plus tard le 31 décembre 2066), le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, qui accepte, et de ses propriétaires successifs, un droit de passage (à pieds et avec véhicules) en tout temps et heure et avec tout véhicule. Ce droit de passage profitera aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

Le Bailleur informe le Preneur de l'existence de cette servitude conventionnelle. Le Preneur s'engage à respecter le droit de passage accordé par le Bailleur sur la Parcelle dans les conditions définies par la convention ayant institué la servitude conventionnelle jointe en annexe 5, notamment :

- Ce droit de passage s'exercera exclusivement sur une bande de terrain matérialisée sur le plan joint à la convention constitutive de servitudes.
- Un code d'accès est remis au propriétaire du fonds dominant afin de permettre un accès en véhicule jusqu'au fonds dominant.
- La réglementation en vigueur devra être respectée par le propriétaire du fonds dominant et notamment les règles de circulation sur le site mentionnées à l'entrée du site. Le Preneur s'engage à informer le propriétaire du fonds dominant en cas de modification des règles de circulation.
- Le Preneur entretiendra à ses frais exclusifs le passage de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier. Le défaut ou le manque d'entretien le rendra responsable de tous dommages intervenus sur les véhicules et les personnes et matières transportées, dans la mesure où ces véhicules sont d'un gabarit approprié pour emprunter un tel passage.
- L'utilisation de ce passage ne devra pas apporter de nuisances au Preneur.

Article 10 - Clause résolutoire

En cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent Bail, et un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le Bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et sans indemnité au bénéfice du Preneur.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les Locaux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par M. le Président du tribunal de grande instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du Bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale au montant du loyer mensuel alors en vigueur, majoré de 15%, sera due au Bailleur.

En cas de résiliation du présent Bail pour une quelconque cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyers dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Article 11 - État des lieux

Un état des lieux sera établi par acte d'huissier et les frais seront supportés par moitié entre le Bailleur et le Preneur, lors de l'entrée en jouissance du Preneur dans les Locaux. L'état des lieux est joint au présent Bail (Annexe 6).

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il est précisé que :

- Deux installations présentes dans les Locaux à savoir un pont bascule et un pont roulant appartenant au Bailleur ne seront pas démontées mais laissées dans les Locaux. Le Preneur et ses sous-traitants ont une interdiction de les utiliser et le Bailleur s'engage à faire son

affaire de leur maintien en bon état ainsi que de tous les contrôles réglementaires nécessaires qu'il prend à sa charge.

- Une chaine de broyage de documents confidentiels appartenant au Bailleur sera démontée par ce dernier dans un délai de 11 mois à compter de la prise d'effet du bail, ce que le Preneur accepte expressément ; le Preneur et ses sous-traitants s'engagent à ne pas l'utiliser.

A l'entrée dans les lieux, le Preneur ne pourra exiger du Bailleur aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 et à l'article 605 du Code civil.

Article 12 - Droit au renouvellement

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Six mois avant l'expiration du bail, le Bailleur adressera au Preneur par voie extra-judiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du Bailleur dans le même délai, le Preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie extra-judiciaire.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes ci-dessus, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée, aux clauses et conditions du bail expiré.

Article 13 - Restitution des Locaux

Avant de déménager, le Preneur devra justifier au Bailleur du paiement des contributions à sa charge et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires.

Il devra rendre les Locaux en bon état d'entretien, ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux de remise en état, sur devis.

Il sera procédé, en la présence du Preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du Bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur. Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs.

Les sommes dues par le Preneur au Bailleur pourront être retenues par ce dernier sur le dépôt de garantie. A défaut, elles devront être réglées à première demande du Bailleur.

Article 14 – Réglementation

Le présent Bail est soumis aux articles L. 145-1 à L. 145-60 et R. 145-1 à R. 145-37 du code du commerce.

Le Preneur sera tenu de se conformer à toutes les obligations légales et réglementaires applicables au jour de la conclusion du Bail et tout au long de celui-ci. Le Bailleur ne pourra être tenu responsable en cas de non-respect par le Preneur de la réglementation qui lui est applicable.

14.1 Réglementation relative à l'état environnemental des Locaux

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 514-20 du code de l'environnement :

« Lorsqu'une installation soumise à autorisation ou à enregistrement a été exploitée sur un terrain, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur ; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation.

Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut, et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acheteur a le choix de demander la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la réhabilitation du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente ».

Le Bailleur déclare que les Locaux ont été utilisés précédemment aux fins d'une activité réglementée au titre d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

Un diagnostic de pollution des sols et sous-sols a été réalisé par le Bailleur avant l'entrée dans les Locaux du Preneur et est annexé aux présentes (Annexe 7).

Tous les travaux de mise en sécurité ou de réhabilitation qui pourraient s'avérer nécessaires ou être prescrits par l'administration du fait d'une éventuelle pollution existante au jour de l'entrée dans les Locaux seront à la charge exclusive du Bailleur. Lors de la réalisation des diagnostics complémentaires et des travaux de dépollution à réaliser après l'entrée dans les Locaux, les Parties définiront d'un commun accord les conditions de réalisation de ces travaux, de manière à occasionner le moins de gêne possible pour l'activité du Preneur.

14.2 Réglementation au titre de la législation ICPE

Le Preneur déclare être parfaitement informé de la réglementation applicable aux installations classées, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site et en faire son affaire personnelle au titre de l'activité ICPE qu'il pourrait exploiter dans les Locaux ; laquelle réglementation résultant notamment des dispositions des articles L.512-6-1, L.512-7-6, L.512-12-1, R.512-39-1 et suivants, R.512-46-25 et suivants et R.512-66-1 et suivants du code de l'environnement.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur s'engage :

- à obtenir toutes les autorisations et/ou effectuer toutes les déclarations nécessaires à son activité avant tout début d'exploitation d'une activité ICPE dans les Locaux et notamment celles exigées au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement. La responsabilité du Bailleur ne pourra en aucun cas être recherchée à ce titre à l'exception des conséquences de la cessation d'activité ICPE qu'il exploitait précédemment dans les Locaux.

- à ne pas porter atteinte à l'état environnemental des biens et à informer le Bailleur dans les meilleurs délais, en cas d'accident ou d'incident ou en cas de risque de dégradation des Locaux du fait de l'exercice de son activité ICPE. Dans un tel cas, le Preneur s'engage à présenter au Bailleur tout justificatif utile sur la situation environnementale du bien et sur les mesures qu'il entend prendre.

- à se conformer à la réglementation applicable à son activité tout au long du Bail, et notamment aux prescriptions imposées par son arrêté préfectoral d'autorisation d'exploiter ou par l'administration des installations classées à la suite d'un contrôle. Il garantit le Bailleur de tout recours qui pourrait être intenté par des tiers à ce titre, la responsabilité du Bailleur ne pouvant en aucun cas être recherchée.

Lors de la cessation d'activité des ICPE exploitées par le Preneur :

- Le Preneur restera responsable du respect de la procédure prévue à cet effet, de la remise en état des Locaux ainsi que de la dépollution des sols et sous-sols conformément à la règlementation applicable et à la méthodologie sur les sites et sols pollués. Il s'engage à en faire son affaire personnelle et à en justifier auprès du Bailleur dans les conditions prévues par le Code de l'environnement et conformément à la méthodologie sur les sites et sols pollués, sans pouvoir prétendre à la moindre indemnité ; le tout de telle manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet. A cet effet, le Preneur prendra notamment en charge le diagnostic de pollution des sols et sous-sols au terme du Bail.

- Toutefois, le Bailleur ayant exploité le site préalablement à l'entrée en jouissance du Preneur, s'engage à prendre en charge les coûts de dépollution des sols et sous-sols liés à l'activité ICPE qu'il exerçait précédemment dans les Locaux. Ainsi, les frais de dépollution liés à l'activité ICPE du Bailleur dans les sols et sous-sols, identifiés dans le diagnostic de pollution réalisé avant l'entrée du Preneur dans les Locaux tel qu'il figure annexe 7 et complété le cas échéant par les résultats des investigations complémentaires qui seraient demandées par la DRIEE, à l'exclusion de toute autre, resteront à la charge du Bailleur. Les autres frais de dépollution et remise en état du site, des sols et sous-sols en lien avec l'activité du Preneur resteront à la charge du Preneur.

- Les Locaux seront remis dans un état environnemental conforme aux obligations imposées, le cas échéant, par l'administration en charge des installations classées. De convention expresse entre les Parties, sans laquelle le Preneur n'aurait pas contracté, et sans préjudice de ce qui est convenu ci-dessus, les obligations du Preneur vis-à-vis du Bailleur, ne sauraient excéder celles requises au titre de la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement pour un usage industriel comparable à celui de la dernière période d'exploitation. Ainsi, le Preneur fera son affaire des études, investigations ou mesures de mise en sécurité et de réhabilitation qui seraient rendues nécessaires par la réglementation alors en vigueur pour permettre un usage industriel comparable à celui de la dernière période d'exploitation, au titre des pollutions générées par l'activité du Preneur. Le Bailleur s'engage ainsi à ne pas s'opposer à un tel usage futur dans le cadre de la procédure de détermination de l'usage à prendre en compte au titre de la réhabilitation prévue à l'article R.512-46-26 du Code de l'Environnement.

- Le Preneur s'engage à effectuer sa déclaration de cessation d'activité avant le terme du Bail, de façon à obtenir le récépissé de dépôt de ladite déclaration auprès de la DRIEE avant le terme du Bail, sauf à justifier au Bailleur des raisons de la non obtention dudit récépissé.

A compter de la restitution des Locaux :

- le Preneur fera son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, d'éventuelles mesures de mises en sécurité, de surveillance, de réhabilitation ou de toute autre mesure qui serait prescrite par l'administration et aurait pour origine l'activité du Preneur. A cet égard, après le terme du bail, le Bailleur donnera au Preneur un libre accès aux Locaux afin de réaliser les mesures précitées.

- Le Bailleur fera quant à lui son affaire, à ses frais et sous sa responsabilité, d'éventuelles mesures de surveillance ou de toute autre mesure qui serait prescrite par l'administration et n'aurait pas pour origine l'activité du Preneur.

14 .3 Divers

14.3.1 Cessation d'activité ICPE du Bailleur

Dans le cadre de sa cessation d'activité ICPE et des conclusions du diagnostic de pollution figurant annexe 7, le Bailleur s'engage :

- A réaliser sous un délai de deux (2) mois à compter de la prise d'effet du Bail, des investigations sur les gaz du sol et l'air ambiant, ainsi qu'une analyse des enjeux sanitaires afin de démontrer l'absence de risque sanitaire pour les salariés du Preneur si cette analyse s'avère nécessaire et à en transmettre les résultats au Preneur dans ce délai de deux mois ;

- A remettre, le 31 décembre 2020 au plus tard, le site dans un état environnemental compatible avec un usage industriel conformément à la règlementation applicable et à la méthodologie sur les sites et sols pollués, de telle manière à ne pas empêcher l'obtention par le Preneur de son autorisation d'exploiter une activité ICPE dans les Locaux du fait de l'activité passée exercée par le Bailleur sur le site. Si au plus tard le 30 juin 2021, le Bailleur ne respecte pas ses obligations de remise en état, le bail prendra fin de manière automatique sans que le Bailleur ne puisse prétendre à la moindre indemnité. En outre, le Bailleur s'engage à rembourser au Preneur (i) le loyer versé par lui à cette date, déduction faite des franchises de loyer et (ii) les frais engagés par le Preneur pour la constitution de son dossier ICPE, sur présentation de justificatifs et dans la limite de 50.000 Euros HT ;

- A informer le Preneur de l'avancement des travaux de retrait / traitement de la source de pollution identifiée et à coopérer avec lui afin de coordonner l'instruction de la demande d'autorisation d'exploiter faite par le Preneur au titre de la réglementation ICPE et des travaux de remise en état environnemental effectués par le Bailleur au titre de l'activité ICPE qu'il exerçait précédemment dans les Locaux.

14.3.2 Cession de bail

En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'administration comme nouvel exploitant.

Article 15 - Solidarité - indivisibilité

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent.

Article 16 - Information du Preneur

Par arrêté n°BDSC 2018/24 du 12/02/2019, le Préfet des Yvelines a déterminé comme applicable à la commune de Carrières-sur-Seine sur laquelle sont implantées les Locaux, les risques majeurs suivants : mouvement de terrain, inondation, pollution et risques technologiques.

Les Locaux sont concernés uniquement par le risque d'inondation.

Conformément aux dispositions des articles L.1334-5 et L.1334-7 et R.1334-14 à R.1334-29 et R.1336-2 à R.1336-5 du Code de la Santé Publique et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante, le Bailleur fournit, en annexe, au Preneur le diagnostic de performance énergétique, l'état des risques naturels et technologiques, les extraits de documents ou cartes graphiques permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte, le dossier technique amiante et l'état relatif à la présence de termites dressés par la Société SOCOTEC, le 20 décembre 2019.

Le dossier technique amiante fait état de la présence d'amiante dans les locaux loués au niveau de la toiture.

A ce titre, le Bailleur s'engage, sous un délai de deux (2) mois à compter de la prise d'effet du bail, à exécuter les travaux de remplacement, recouvrement ou protection des éléments de la toiture comportant de l'amiante friable au jour de l'entrée en jouissance. Par ailleurs, les Parties conviennent de discuter de la prise en charge de tout surcoût de travaux ultérieurs liés la présence d'amiante.

Article 17 - Élection de domicile et compétence

Pour l'exécution du présent Bail, le Bailleur élit domicile à l'adresse mentionnée en tête des présentes. En cas de déménagement, il s'engage à communiquer au Preneur sa nouvelle adresse dans les meilleurs délais. Le Preneur déclare élire domicile à l'adresse des Locaux loués.

Tous les litiges à survenir entre les Parties relatifs à l'exécution ou l'interprétation du présent contrat de bail, seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Fait à Paris, le 31 janvier 2020 en deux exemplaires originaux,

TAIS

Représentée par Monsieur Pascal TISSOT

PROSERVE DASRI

Représentée par Monsieur Robert NATALI

Annexes :

- *Annexe 1 : Plan cadastral*
- *Annexe 2 : Plan locaux loués*
- *Annexe 3 : Etat prévisionnel de taxes annuelles*
- *Annexe 4 : États prévisionnels et rectificatifs initiaux*
- *Annexe 5 : Convention de passage TAIS / SYNERAIL*
- *Annexe 6 : État des lieux*
- *Annexe 7 : Diagnostic pollution des sols*
- *Annexe 8 : Diagnostic de performance énergétique*
- *Annexe 9 : Etat des Risques et Pollutions*
- *Annexe 10 : Extraits de documents ou cartes graphiques permettant la localisation de l'immeuble*
- *Annexe 11 : Dossier technique amiante*
- *Annexe 12 : Etat relatif à la présence de termites*