

ANNEXE 3

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

La Société DAVID HERBILLAUX

Société Civile Immobilière au capital de 385.000 euros,
Ayant son siège social 1701 Route de Soulac - 33290 LE PIAN MEDOC,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 820 522 274 RCS BORDEAUX,
Représentée par David DECONS, agissant en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires,

Ci-après le « Bailleur » D'UNE PART,

ET

La société ETABLISSEMENT DECONS

Société par Actions Simplifiée au capital de 3.000.000 euros,
Ayant son siège social 1701 Route de Soulac - 33290 LE PIAN MEDOC,
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 402 713 119 RCS BORDEAUX,
Représentée par David DECONS, agissant en qualité de Président, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des dispositions statutaires,

Ci-après le « Preneur » ou le « Locataire » D'AUTRE PART,

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1er des présentes.
- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.
- Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».
- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.



Les Société dénommées :

- **SOCIETE CIVILE FONCIERE PROLIFER**, Société civile immobilière au capital de 39.600,00 €, dont le siège est à NIORT (79000), 16 rue des Herbillaux - ZI Souches Mendès France 1, identifiée au SIREN sous le numéro 433 489 085 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT

- **SCI THIERRY** Société civile immobilière au capital de 30.000,00€ dont le siège est à NIORT (79000), 50 rue des Fontenelles, identifiée au SIREN sous le numéro 438 888 406 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NIORT

Propriétaires d'un ensemble immobilier pour l'une et d'une parcelle de terrain décrits dans l'article 1 et objet même de la présente convention.

Ont été mise en liquidation judiciaire aux termes d'un jugement rendu par le Tribunal de commerce de NIORT le 9 mars 2016.

La société ETABLISSEMENTS DECONS et la société DAVID HERBILLAUX ont émis une offre portant respectivement sur la reprise partielle des actifs du site de NIORT relatifs aux activités de récupération de métaux non ferreux et ferrailles ainsi que le traitement des VHU et démantèlement d'épave uniquement et sur les biens immobiliers.

La société ETABLISSEMENTS DECONS ne reprend pas l'activité de collecte, de tri et de valorisation des déchets industriels banals de la société PROLIFER RECYCLING ancien locataire et exploitant.

L'offre a été émise en tenant compte du risque de pollution des sols et sous-sols liés aux activités exploitées sur le terrain et au stockage des déchets.

Une ordonnance rendue le 27 avril 2016 a validé l'offre de reprise solidaire de la SCI DAVID HERBILLAUX et de la SAS ETABLISSEMENTS DECONS.

Conformément à l'ordonnance du Tribunal, la société ETABLISSEMENT DECONS s'est installée dans les lieux, la signature d'un bail commercial étant conditionné à l'établissement d'un acte authentique matérialisant la vente de l'immeuble.

Par suite et en vertu de deux actes reçus par Maître Etienne RABAULT, Notaire à Niort, le 12 Avril 2017, la SCI David HERBILLAUX, sise 1701 Route de Soulac au PIAN MEDOC (33), soussignée de première part est devenue propriétaire d'un ensemble immobilier sis 16 rue des Herbillaux - 79000 NIORT.

Les Locaux sont constitués d'un ensemble immobilier composé de bâtiments avec bureaux et sanitaires, de hangars en tôle et de terrains, le tout à usage de stockage de matériaux à recycler, non soumis au régime juridique de la copropriété.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la SAS ETABLISSEMENT DECONS occupe les lieux depuis le 28 Avril 2016 et qu'à ce titre, elle les connaît bien et elle a reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées dans le cadre de la présente convention.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - Désignation

Les Locaux sont situés :

- A Niort, rue des Herbillaux, rue des Ors d'un ensemble immobilier composé de bâtiments avec bureaux et sanitaires, de hangars en tôle et de terrain, le tout à usage de stockage de matériaux à recycler, constituant un immeuble indépendant, dont le locataire aura la jouissance exclusive cadastré :

Section	N°	Lieudit	Surface
IA	19	57 rue des Ors	00 ha 18 a 51 ca
IA	22	16 rue des Herbillaux	01 ha 56 a 34 ca
IA	104	14 rue des Herbillaux	00 ha 25 a 08 ca

- Soit une superficie approximative de 01 ha 99 a 93 ca.
- A Niort, rue des Herbillaux une parcelle de terrain actuellement destinée à usage de stockage de matériaux à recycler dont le locataire aura la jouissance exclusive cadastrée :

Section	N°	Lieudit	Surface
IA	117	12 rue des Herbillaux	00 ha 15 a 07 ca

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvaient le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation - autre que ceux dont aurait la charge le Bailleur selon les stipulations ci-dessous pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur se déclare être prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux.

ARTICLE 2 - Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 12 Avril 2017 pour se terminer le 11 Avril 2026.

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, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou 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.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins SIX (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

ARTICLE 3 - Destination des lieux loués - Activités autorisées

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de collecte, tri et stockage de tous matériaux.

Le Preneur pourra exercer dans les lieux les activités suivantes :

- collecte, tri, récupération et stockage de tous matériaux issus des activités de récupération ;
- démantèlement d'épaves ;
- vente de fers neufs.

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

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 Locaux.

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

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes du site.

ARTICLE 4 - Charges et conditions

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et 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 a pris les Locaux, dans l'état où ils se trouvaient lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux a été amiablement et contradictoirement dressé entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur.

En cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2. Diagnostics techniques

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code, effectué en date du 13 mai 2016.

Ce document est annexé aux présentes.

Etat des risques naturels et technologiques

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) est annexé aux présentes.

Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les immeuble constituant les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes.

4-3. Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur s'engage à mettre en conformité l'ensemble immobilier objet des présentes dès lors qu'il entrerait dans le champ d'application de la réglementation applicable aux établissements recevant du public (ERP) prévue par les dispositions de l'article R 111-19-8 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

4-4. Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale
- liées à la vétusté
- liées à un vice de construction

- liées à un cas de force majeure
- rendues nécessaires par la faute d'un tiers
- rendues nécessaires par son propre fait

Dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, .

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant sur :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les menuiseries intérieures et extérieures,
 - les stores, avancés, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements rendus nécessaires par le propre fait du Preneur y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
 - Les frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers notamment,
 - Les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion et d'entretien de l'immeuble,
 - Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de

mettre en conformité avec la réglementation applicable , dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du Preneur.

- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- Les honoraires de gestion des loyers.

4-5. Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

Sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes :

- aucun travaux n'a été réalisé au cours des trois années précédentes dans les Locaux.

Sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années :

- aucun travaux n'est prévu dans les trois années à venir.

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant TRENTE (30) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4-6. Travaux effectués par le Preneur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4-7. Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4-8. Améliorations

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

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux 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 Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4-9. Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux 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.

4-10. Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage et/ou d'un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le Bailleur (ou le propriétaire), et notamment le Locataire supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière, dans son intégralité.

Pour l'année en cours, une refacturation de prorata d'impôt foncier sera effectuée avec effet au 12 Avril 2017, date du transfert de propriété.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage ou à un service dont bénéficierait le Locataire directement ou indirectement.

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

4-11. Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, chaque année, au plus tard le 31 Décembre les charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent sauf pour les charges qui seront acquittées directement par lui.

A la demande du Locataire, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

4-12. Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque 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 Locaux 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 Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines du site.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.