



Parc d’Affaires TGV Reims – Bezannes
67, rue Louis Néel – 51430 Bezannes

www.betalena.fr

contact@betalena.fr Tél 03 26 86 77 22

EXPLOITANT

SPHERE PAPIER REIMS

1, rue Maurice Hollande
51100 REIMS

OPERATION

DOSSIER ICPE

1, rue Maurice Hollande
51100 REIMS

P.J. N°3. – JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN

INDICE	DATE	MODIFICATIONS	EMISSION	CONTROLE
	04/01/21	ELABORATION DU DOCUMENT	AD	AD

AFFAIRE	PHASE	DOCUMENT	DATE
20019	ICPE	EB 03 00	04/01/21

Bail commercial

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

La Société SPHERE,
Société anonyme au capital de 7 510 000 euros,
ayant son siège social 3 rue Scheffer à 75116 PARIS,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro B 306 591 249,
représentée par son Président et Directeur Général Monsieur John PERSENDA ayant tous pouvoirs
à cet effet,

Ci-après dénommée « **le Bailleur** »

Et

La Société AEF PRODUCTION REIMS,
Société par actions simplifiée au capital de 429 900 euros,
ayant son siège social à Reims (51100), 7 rue Clovis Chezel,
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Reims sous le numéro
336 480 181, représentée par son Président Monsieur Pierre THUMEREL ayant tous pouvoirs à cet
effet,

Ci-après dénommée « **le Preneur** »

Il est préalablement exposé ce qui suit :

La société SPHERE SA, société mère à 100% du groupe AEF qui détient indirectement 100% de la société AEF PRODUCTION REIMS, a acquis le 27 avril 2018 un site industriel, sis 1 rue Maurice Hollande dans la zone industrielle Sud Est à Reims. Le Preneur s'est déclaré intéressé par le site qui lui permet non seulement de poursuivre son activité mais aussi d'envisager l'extension de cette activité.

En concertation avec le Preneur, SPHERE SA a réhabilité le site en vue d'une utilisation industrielle et les parties sont convenues de conclure le bail dont les termes sont ci-après arrêtés.

En conséquence, il est convenu ce qui suit :

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail à loyer au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés à l'article 1, dans le cadre du statut des baux commerciaux régis par les articles L.145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du Code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application, et clauses et conditions ci-après stipulées.



I - DESIGNATION, EQUIPEMENTS ET DESTINATION DES LOCAUX

IDENTIFICATION DU BIEN

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte les locaux ci-après désignés :

1.1 DÉSIGNATION

A REIMS (MARNE) (51100) 1 Rue Maurice Hollande,

Un immeuble à usage industriel de stockage, de conditionnement de production et de fabrication situé dans la Zone Industrielle Sud-Est comprenant :

- un hall de stockage et de conditionnement,
- des bureaux,
- des dépendances comprenant des équipements techniques, dont un transformateur et un poste de distribution ENEDIS,
- des aires de stationnement et de circulation pour véhicules léger et poids lourds.

Figurant au cadastre sous les références suivantes :

Section	N°	Lieudit	Surface
EO	463	RUE MAURICE HOLLANDE	00 ha 01 a 16 ca
EO	467	RUE MAURICE HOLLANDE	00 ha 05 a 06 ca
EO	470	1 RUE MAURICE HOLLANDE	03 ha 68 a 57 ca
EO	472	1 RUE MAURICE HOLLANDE	00 ha 00 a 94 ca

Surface totale : 3 ha 75 a 73 ca

Tel que le Bien existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Le site et les bâtiments ont fait l'objet des aménagements généraux usuels nécessités par leur utilisation. De plus, des aménagements spécifiques aux besoins du Preneur ont été réalisés par le Bailleur, à la demande du Preneur et aux frais du Bailleur.

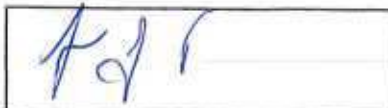
Ci-après dénommés « **le Local** »

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux pour avoir participé activement aux diligences avant l'acquisition du site, puis à sa réhabilitation et son aménagement après son achat réalisé par le Bailleur.

Il déclare également l'avoir vu et maintes fois visité, et l'accepter sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément.

Le Preneur déclare ainsi accepter dans l'état où se trouvent, les locaux et ses dépendances.

Le Preneur déclare qu'il a connaissance que la société HDS (HELPDOOR SERVICES) occupe une partie non réhabilitée par le Bailleur du **Local**. Dans l'hypothèse où cette société n'aurait pas quitté les lieux à l'entrée en vigueur du bail, il est convenu entre les Parties que les frais liés à la résiliation du bail de la société HDS sont à la charge du Bailleur qui perçoit le loyer que verse cette société. Il est également convenu que le montant du loyer fixé ci-après tient compte de la non jouissance par le Preneur de la totalité du Local jusqu'à ce qu'un accord soit trouvé avec la société HDS et au plus tard avant le 31 décembre 2020.



I-b Destination des lieux loués des locaux :

Les lieux loués pourront servir à toute activité commerciale ou industrielle du Preneur et plus particulièrement à la production de sacs papiers de toute nature, au stockage des matières premières nécessaires à la production et à celui des produits finis.

Le Preneur pourra toutefois adjoindre à cet usage des activités connexes ou complémentaires, à la condition expresse d'informer **le Bailleur** de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

II- ETAT DES LIEUX

Un état des lieux du **Local** sera dressé à l'amiable entre les parties lors de l'entrée en jouissance du **Preneur** dans les biens pris à bail aux termes du Bail et conformément à l'article L145-40-1; il figurera en annexe au présent contrat.

III- DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières consécutives à compter du 1^{er} janvier 2019 pour se terminer le 31 janvier 2028. Le Preneur pourra user de sa faculté de résiliation à la fin de chaque période triennale pour donner congé

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, **le Preneur** pourra y mettre fin en prévenant **le Bailleur** au moins six mois à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par Lettre Recommandée avec Avis de Réception, s'il s'agit de donner congé à l'expiration d'une période triennale, et uniquement par acte extrajudiciaire, s'il s'agit de donner congé pour le terme du bail ou en cours du bail tacitement prolongé.

Le Bailleur pourra y mettre fin aux mêmes échéances, par acte extrajudiciaire dans les cas prévus par les dispositions des articles L. 145-18 et L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, notamment afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

IV- LOYER – TVA – DEPÔT DE GARANTIE

IV-a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges initial (à la Date de Prise d'Effet) d'un montant de quatre cent soixante-cinq mille euros (465 000 €).

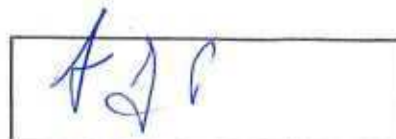
Le Preneur s'oblige à payer le Loyer mensuellement et d'avance le 05 de chaque mois.

IV-b TVA :

Le loyer est soumis à la TVA au taux applicable en la matière, actuellement 20,00 %, soit un loyer annuel TTC initial, au 1^{er} janvier 2019 de 558 000 euros

Le Bailleur déclare opter expressément pour l'assujettissement des loyers à la TVA, ce que **le Preneur** accepte expressément. La T.V.A. sera due par **le Preneur**, au taux qui sera alors en vigueur à sa date d'exigibilité.

IV-c Dépôt de garantie :



Dans la mesure où le Preneur est une société filiale à plus de 50 % du Bailleur, il n'est pas exigé de dépôt de garantie.

Si le pourcentage détenu devient inférieur ou égal à 50 %, un dépôt de garantie égal à 2 mois de loyer hors taxes et hors charges sera exigé du Preneur.

À l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au **Preneur**, déduction faite de toute somme dont il serait débiteur et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

V- INDEXATION DU LOYER

Il a été expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fait l'objet d'une clause d'échelle mobile qui joue automatiquement chaque année, à la hausse comme à la baisse, le jour anniversaire de la Date de Prise d'Effet du bail en appliquant les variations de l'indice national des la construction (ICC) publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) ; l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année 2018 soit 1733. L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile est celui du 3^{ème} trimestre de chaque année suivante.

En conséquence, à compter du 1^{er} janvier 2020, puis annuellement le 1^{er} janvier de chaque année ultérieure, le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice national de la construction (ICC), à la hausse comme à la baisse, de plein droit et sans qu'il soit nécessaire d'accomplir quelque formalité que ce soit :

- (i) Pour chaque indexation ultérieure (intervenant de plein droit le 1^{er} février de chaque année) : le loyer (tel que précédemment indexé) sera automatiquement révisé en lui appliquant la variation de l'indice ICC constatée entre les deux indices suivants :
- *indice de base* : indice ICC utilisé comme indice de comparaison au titre de la précédente indexation ;
 - *indice de comparaison* : indice ICC du même trimestre de l'année suivante.

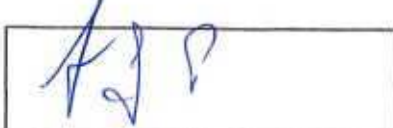
Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision judiciaire du loyer pourra être demandée chaque fois que, par le jeu de la présente clause, le loyer aura augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire.

VI- IMPÔTS, TAXES ET CHARGES

Dans l'intention réciproque des Parties, le bail est considéré comme net de toutes charges pour le **Bailleur** à la seule exception des impôts, taxes et charges ne pouvant être supportés par le **Preneur** en application des dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce.



Le **Bailleur** gardera à sa charge les honoraires de gestion des loyers et des travaux relevant de l'article 606 du Code civil (à l'exclusion de tous autres honoraires de gestion, qui seront supportés par le **Preneur**) ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à sa propre activité. En conséquence chaque partie s'acquitte de la CET (CFE, CVAE) liée à sa propre activité.

En conséquence, le **Preneur** devra, en sus du loyer, rembourser au Bailleur toutes les charges, tous taxes comprises, afférentes au Local et/ou à son occupation par le Preneur ainsi qu'à toutes prestations qui lui y sont offertes ou lui bénéficiant (y compris toutes consommations de fluides, assurances, etc.), quelles qu'en soient la nature et l'importance, y compris celles et ceux qui viendraient à être créés ultérieurement (sous réserve que leur coût puisse être supporté par le **Preneur** en application des disposition d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce). En particulier :

- Le **Preneur** acquittera tous les impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, et dont le **Bailleur** pourrait être responsable à un titre quelconque. Il devra justifier de leur paiement au **Bailleur** à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.
- Le **Preneur** paiera les contributions personnelles, mobilières, et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.
- Il supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, le coût de la location des conteneurs, la taxe de balayage, la taxe d'égout, les taxes foncières, ainsi que toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées de quelque nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au Bailleur toutes sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet, dans la limite des dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce.
- Il 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.


Un inventaire des charges et impôts supportées à ce jour par le Preneur est annexé au présent bail. Cet inventaire sera actualisé chaque fois que nécessaire, afin de prendre en compte toute évolution des charges, impôts, taxes, redevances et/ou travaux afférents au Local, de manière à ce que ledit inventaire reflète à tout instant le principe de répartition des impôts, charges et travaux visé ci-dessus.

VII- ETAT DES BIENS LOUES

Le **Preneur** prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Il 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 du Code civil.

Il fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes ou mises en conformité (liées ou non à l'activité du Preneur), quelle qu'en soit la nature, y compris résultant de la vétusté ou de la force majeure, et qui seraient afférents au Local et/ou ses équipements, en particulier tous travaux ou mises aux normes requis dans le cadre du renouvellement ou remplacement de tous équipements et/ou qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements.

Le **Preneur**, qui s'y oblige, s'engage en ce cas à en supporter seul toutes les conséquences à ne



prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du **Bailleur**, étant précisé que ce dernier sera toujours réputé satisfait à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

VIII- ENTRETIEN – TRAVAUX – REPARATIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les conditions suivantes que **le Preneur** s'oblige à fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au **Bailleur**.

VIII-a Entretien, travaux et réparations à la charge du Bailleur :

Le Bailleur conservera exclusivement à sa charge des grosses réparations nécessaires au « clos et couvert », telles que définies par l'article 606 du Code civil ainsi que les frais de ravalement et les dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes dès lors (et sous réserve) que lesdits frais et dépenses correspondent à de grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

VIII-b Entretien, travaux, réparations à la charge du Preneur :


Pendant toute la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, **le Preneur** devra entretenir **le Local** en bon état d'entretien et de réparations quelles qu'en soient l'importance, à l'exclusion de celles limitativement mentionnées à l'article VIII-a ci-dessus qui resteront à la charge du **Bailleur** de sorte que le loyer soit net de tous travaux et réparation à l'exclusion de celles ne pouvant être légalement supportées par le Preneur en vertu des dispositions d'ordre public de l'article R.145-35 du Code de commerce.

Dans ce cadre, en particulier :

- **Le Preneur** souffrira pendant toute la durée du présent bail l'exécution, dans **le Local** ou dans l'immeuble dont il dépend, tous travaux ou réparations jugés nécessaires par **le Bailleur**. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt-et-un jours, et ce par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.
- Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui soit de nature à détériorer **le Local**. Pour cela, il devra prévenir **le Bailleur**, sans délai, par lettre recommandée avec avis de réception, de toutes dégradations qui surviendraient dans **le Local** et qui rendraient nécessaire l'intervention du **Bailleur** pour la réalisation de travaux lui incombant, sous peine d'en être personnellement tenu responsable et de devoir en assumer la réparation.
- Il aura à sa charge tous les éventuels travaux rendus nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures quels qu'en soient la nature.

Le Preneur s'engage à effectuer dans **le Local** les travaux de mises aux normes qui lui seraient prescrits par les autorités administratives, sans pour autant pouvoir prétendre à une quelconque indemnité à l'expiration du présent bail.

En cas de défaut d'entretien, de non exécution de travaux, de dégradations de son fait, du fait de son personnel ou de ses clients/fournisseurs, **le Preneur** en supportera les réparations, et ce, y compris si elles sont visées à l'article 606 du Code civil et qui en seraient rendues nécessaires. Si cela est rendu nécessaire par la réalisation de travaux devant être réalisés par **le Bailleur**, il aura à sa charge la dépose et la réinstallation d'enseignes et autres équipements.



En fin de jouissance, le **Preneur** rendra le **Local** en bon état de réparation et d'entretien, libres de tout mobilier et de toute occupation. A défaut pour le **Preneur** d'évacuer le **Local** et de rendre les clés à la date à laquelle le **Preneur** aurait dû le libérer, il sera redevable au **Bailleur**, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation, calculée *pro rata temporis* de cette date jusqu'au jour de sa libération effective et intégrale dans des conditions conformes au présent bail (les clés ayant été restituées et toutes sommes dues et exigibles dûment payées), sur la base d'un montant forfaitairement fixé, pour chaque jour de retard, au loyer en vigueur à l'expiration du bail majoré de vingt-cinq pour cent (25%) ; toutes charges et taxes étant dues par ailleurs.

VIII-c Aménagement du Local par le Preneur :

Le **Preneur** n'effectuera aucuns travaux de transformation ou de changement de destination du **Local** (démolition, percement de mur ou de cloison, changement de distribution, surélévation, etc.) sans avoir obtenu au préalable l'accord écrit du **Bailleur**. Le **Preneur** devra déposer à ses frais tous aménagements qu'il aurait réalisés et dont la dépose serait nécessaire par des réparations.

En cas d'accord du **Bailleur**, le **Preneur** devra effectuer les travaux sous sa seule responsabilité, en souscrivant toutes assurances nécessaires dans le cadre de ces travaux. Si cela semble nécessaire au **Bailleur**, les travaux devront être réalisés sous la surveillance d'un architecte ou d'un technicien habilité dont les honoraires raisonnables resteront à la charge du **Preneur**, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage lorsque la nature des travaux l'exige.

Le **Preneur** supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. 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 indemnité au profit du **Preneur**.

Le **Preneur** aura le droit, dans le respect des lois en vigueur et du cahier des charges du lotissement, d'installer à ses frais, dans le respect de l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure présentant sa dénomination et sa fonction. Il s'engage à s'acquitter de toute taxe pouvant être due dans le cadre de ces aménagements.

Lors de la restitution des biens, le **Preneur** devra remettre en parfait état la façade commerciale afin de faire disparaître toute trace des installations des supports publicitaires.

D'une manière générale, toutes les constructions, tous les travaux, les aménagements et les embellissements qui seraient faits par le **Preneur** resteront en fin de jouissance, la propriété du **Bailleur** sans que le **Preneur** ne puisse demander d'indemnité. Le **Bailleur** pourra s'il le souhaite demander la remise du **Local** dans l'état initial où l'a trouvé le **Preneur** lors de son entrée dans les lieux (i.e. conforme à l'état initial constaté au titre de l'état des lieux figurant en Annexe.

VIII-d Constructions nouvelles

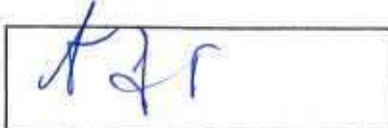
Le **Preneur** ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse, préalable et par écrit du **Bailleur**.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du **Bailleur** dont les honoraires raisonnables 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 (sans faculté pour le **Preneur** de requérir leur retrait ou démolition en fin de jouissance).

VIII-e Autres conditions : Occupation, jouissance, visite

Le **Preneur** devra jouir des biens loués raisonnablement (au sens des articles 1728 et 1729 du Code civil), suivant leur destination.



Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

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

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériel en valeur et quantité suffisantes pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.

Le Preneur devra laisser **le Bailleur**, son mandataire, ou toute personne autorisée par lui, entrer dans **le Local**, pour s'assurer de son bon état au moins deux fois par an.

En cas de mise en vente ou lors des six derniers mois du bail en cas de congé délivré, **le Preneur** devra laisser visiter les biens loués de dix heures à dix-huit heures les jours ouvrables.

VIII-f États récapitulatifs et prévisionnels de travaux

Conformément aux dispositions des articles L.145-40-2 et R.145-37 du Code de commerce, le **Bailleur** communiquera au **Preneur**, tous les trois ans, les documents suivants :

- 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 qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Les montants et informations indiqués dans ces états (y compris chacune de leurs actualisations) sont fournis à titre indicatif, le Preneur ne pouvant se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans lesdits états et le Preneur ne pouvant en aucun cas poursuivre le Bailleur (i) si des travaux non prévus dans l'état prévisionnel sont réalisés ou (ii) si des travaux prévus dans l'état prévisionnel ne sont pas réalisés.

IX- ASSURANCES

Le Bailleur assurera, aux frais du preneur, l'ensemble immobilier contre les risques d'incendie, explosions, foudre, dégâts des eaux, dommages électriques, etc.... Les primes de cette assurance, ainsi que de l'assurance de responsabilité civile du Bailleur relativement au Local, seront supportées par le Preneur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail, ainsi que ceux causés aux mobiliers, 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.

Il assurera les risques propres à son exploitation (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc.) auprès d'une compagnie notoirement solvable.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de deux jours ouvrés à son propre assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre affectant les biens de ce dernier, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, le tout par lettre recommandée avec AR.



Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

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.

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

Dans le cas où les marchandises entreposées entraîneraient par leur nature, pour le Bailleur, le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le Preneur au même titre que l'ensemble des garanties souscrites par le Bailleur pour le compte du Preneur.

X- RESPONSABILITES ET RECOURS

Le **Preneur** renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le **Bailleur**, ses mandataires, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- en cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le **Preneur** pourrait être victime dans le **Local**. Le **Preneur** renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 du Code civil, le **Bailleur** n'assumant aucune obligation de surveillance,
- en cas d'irrégularités et/ou de dysfonctionnements des services de téléphonie, d'électricité, d'eau, de gaz, de climatisation, et de manière plus générale des services collectifs et autres équipements communs de l'immeuble ou propres au **Local**,
- en cas de suppression ou modification des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages de tous tiers en général, le **Preneur** renonçant notamment à tous recours contre le **Bailleur** sur le fondement de l'article 1719 du Code civil,
- en cas d'accidents survenant dans le **Local** ou du fait du **Local**, quelle qu'en soit l'origine. Il prendra ainsi à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du **Bailleur**, soit des tiers, sans que le **Bailleur** puisse être inquiété ou recherché pour cela.

De plus, le **Preneur** fera son affaire personnelle, sans recours contre le **Bailleur**, de tous dégâts causés au **Local** par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le **Preneur** ne pourra rien réclamer au **Bailleur**, tous les droits dudit **Preneur** étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XI- SOUS LOCATION ET CESSION DE DROIT AU BAIL

XI-a Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, toute mise à disposition du **Local** au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, et ce même à titre gratuit et temporaire, sont interdites.

Cependant, le **Preneur** pourra sous-louer, une partie du **Local**, à une société de son groupe, à la condition d'obtenir préalablement et par écrit l'agrément du **Bailleur**. Dans ce cas, le **Bailleur** devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins quinze jours avant la date de signature de l'acte. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.



Le projet d'acte devra être signifié au **Bailleur** en même temps que la convocation mentionné ci-dessus.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au **Bailleur** sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

Il est toutefois précisé que, dans la commune intention des parties, le Local objet de la présente location est indivisible. En conséquence, en cas de sous-location partielle, les sous-locataires ne pourront acquérir aucun droit direct à renouvellement à l'encontre du **Bailleur**.

XI-b Cession

Le **Preneur** ne pourra céder son droit au bail qu'avec l'agrément préalable et écrit du **Bailleur**, que ce dernier sera libre d'accorder ou non (y compris en conditionnant son agrément à l'obligation pour le Preneur de rester solidairement tenu des obligations du cessionnaire au titre du bail) ; étant toutefois précisé que :

- en cas de cession par le Preneur de l'intégralité de son fonds de commerce, cet agrément ne pourra être refusé que sur motifs légitimes ; et
- en cas de fusion, scission ou transmission universelle du patrimoine du Preneur réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou encore apport partiel d'actifs réalisé dans les conditions des articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-24 du Code de commerce, le droit au présent bail sera transféré dans les conditions de l'article L.145-16 du Code de commerce.

Le **Bailleur** devra en tout état de cause, être convoqué à la signature de l'acte de cession/transfert par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier. La convocation devra être reçue par le **Bailleur** au moins quinze jours avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession/transfert et s'accompagner de la remise au **Bailleur** du projet d'acte de cession/transfert.

Si le **Bailleur** ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession/transfert pourra être signé sans sa présence.

Une copie de l'acte de cession/transfert devra être remise au **Bailleur** sans frais pour lui, dans le mois de la signature dudit acte, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

XII- NON-CONCURRENCE

Le présent bail ne comporte pas de clause de non-concurrence.

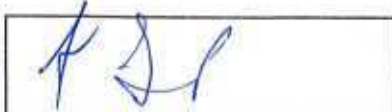
XIII- FRAIS ET HONORAIRES

Enregistrement

Les parties seront enregistrées, aux frais du Preneur, si l'une ou l'autre des Parties le requiert.

Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.



XIV- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent bail, **le Bailleur** élit domicile à l'adresse indiquée 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 indiquée en tête des présentes.

XV- PLAN DE PRÉVENTION DES RISQUES

Il est joint aux présentes en Annexe l'état des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT) prévu par les articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement dont le **Preneur** déclare avoir parfaite connaissance.

En tant que de besoin, le **Bailleur** déclare en outre que l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L.125-2 ou de l'article L.128-2 du Code des assurances pendant la période où il en a été propriétaire.

XVI- CLAUSE RÉSOLUTOIRE - SANCTIONS

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer et/ou accessoires à leur échéance exacte, impôts, taxes, indemnité d'occupation, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions et obligations du présent bail (tel que renouvelé) ou de toute disposition légale ou réglementaire, et un (1) mois après un commandement de payer ou d'exécuter visant la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au **Bailleur**, même en cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. Compétence est attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause, et prescrire l'expulsion du **Preneur**. Les frais de mise en jeu de la présente clause résolutoire seront supportés par le **Preneur**.

XVII- DIVERS

Les Parties reconnaissent avoir librement négocié l'ensemble des termes et conditions du Bail, lequel constitue un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil, et conclure le Bail en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties assume le risque de survenance de circonstances imprévisibles qui rendrait l'exécution de l'une quelconque des dispositions du Bail, excessivement onéreuse pour cette Partie et, en conséquence, chacune des Parties renonce expressément par les présentes à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil, dans l'hypothèse où elles s'appliqueraient au présent Bail.

XVIII- LOI APPLICABLE - JURIDICTION

Le présent contrat sera régi, interprété et exécuté conformément à la loi française.

Tout litige auquel les présentes pourraient donner lieu, notamment pour leur validité, leur



interprétation ou leur exécution, sera soumis à la compétence exclusive du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du **Local**.

XIX- ANNEXES

Le présent bail comprend normalement les annexes suivantes qui font partie intégrante du présent Bail. :

- Etat des lieux
- Plan du **Local**
- Récapitulatif des travaux effectués par **le Bailleur** pour réhabiliter le site
- Etat des risques naturels et technologiques et autres diagnostics techniques
- Annexe environnementale;
- Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances liés au bail

Ces annexes sont mises à la disposition **du Bailleur** en cas de demande

Fait en trois exemplaires (dont un pour éventuel Enregistrement)

A Paris
Le 01 janvier 2019

SPHERE SA

John PERSENDA
Président

AEF PRODUCTION REIMS SAS

Pierre THUMEREL
Président

Programme 2 - SERVICE DEPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
PARIS-ST-SUPTICE
Le 24/01/2019 Dossier 2019-00004755 référence 7504901 2019 A 01372
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros
L'Agent administratif des Services publics

Benjamin BEAUCOUR
Agent administratif
des finances publiques