

## CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

### *Entre les soussignés,*

La société TB INVEST, au capital de 10 000 euros ayant son siège social à ZI DE KERJOSSE 56150 BAUD

immatriculée au RCS. de LORIENT sous le numéro 813 760 964

Représentée par Mr BOHELAY Christian Gérant Associé, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

ci-après dénommé « le bailleur » d'une part,

ET

La société TB RECYCLAGE au capital de 50 000 euros ayant son siège social à Le point du jour 56500 SAINT ALLOUESTRE ,

immatriculée au RCS. de LORIENT sous le numéro 840 613 079

Représentée par Mr BOHELAY Christian, Président, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

ci-après dénommé « le preneur » d'autre part.

### *Nature et objet du bail*

Le bailleur loue au preneur, à titre commercial, dans les conditions qui suivent, au preneur, ce qui est accepté par Mr BOHELAY Christian, en qualité de Président, les locaux ci-après désignés.

Le présent contrat est soumis aux dispositions légales et réglementaires des articles L145-1 et suivants, et R145-3 du Code de commerce, relatives aux baux commerciaux, et du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953.

### *Désignation des Biens loués*

Les biens, objet du présent contrat de bail commercial, sont situés comprenant :

- Zone de stockage et de recyclage extérieur d'une surface approximative de 38216 m<sup>2</sup> regroupant :
- Les parcelles cadastrées sections ZE numéro 157, ZE numéro 192, ZE numéro 193, ZE numéro 168 ;
- Des bassins de décantation situé sur la parcelle cadastré section ZE numéro 168 ;
- Un bâtiment d'une surface approximative de 1200 m<sup>2</sup> implanté sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 192 ;



- Le pont bascule situé sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 220 ;
- Et un chemin d'accès, à la zone de stockage se trouvant sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 168, situé sur la parcelle cadastrée section ZE numéro 191.

Le tout tel que délimité au plan ci-annexé.

Ledit bien est cadastré :

Tel que ces lieux existent, s'étendent et se comportent, sans en faire plus ample description, puisque le preneur déclare bien les connaître pour les avoir vus et visités préalablement à la signature des présentes.

Section	N°	Lieudit	Surface
ZE	0157	LE PONT CASTEL	00 ha 82 a 17 ca
ZE	0192	LE PONT CASTEL	00 ha 44 a 49 ca
ZE	0220	LE PONT CASTEL	00 ha 09 a 07 ca
ZE	193	LE PONT CASTEL	00 ha 49 a 53 ca
ZE	191	LE PONT CASTEL	00 ha 02 a 38 ca
ZE	168	LE PONT CASTEL	01 ha 94 a 52 ca

### ***Durée du bail***

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années, entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> Juillet 2018 pour prendre fin le 30 Juin 2027, sauf faculté de résiliations prévue à l'article L145-4 du Code de commerce.

### ***Résiliation du bail et reconduction***

#### **Résiliation du bail**

Le preneur aura la faculté de notifier au bailleur son intention de ne pas renouveler le bail à l'expiration de celui-ci en respectant un délai de préavis de six mois.

Le preneur aura également la faculté de résilier le présent bail à chaque période triennale avec un préavis de six mois.

Les notifications de résiliation doivent être effectuées par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception adressée au bailleur ou à son mandataire.

#### **Reconduction**

À défaut de congé dans les conditions ci-dessus prévues, le contrat est reconduit tacitement pour la même durée, selon les règles prévues aux présentes.

### ***Destination***

Les locaux loués sont destinés à l'exercice de du preneur (Objet social : collecte, transport, tri, traitements, recyclage élimination et négoce des déchets et matériaux de récupération)

Le preneur déclare avoir les qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

L'exercice de la profession sus-indiquée s'effectuera à l'exclusion de toute autre profession et de tout autre usage.

Le preneur ne pourra sous aucun prétexte, modifier cette destination ou changer la nature du commerce exploité dans les locaux loués, ni même adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, sans s'être conformé préalablement aux procédures prévues à cet effet par les articles L145-47 et suivants du Code de commerce.

### ***Loyer***

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel en principal de 28 800 € H.T. (vingt-huit mille huit cents euros H.T.) taxes et charges en sus.

Ce loyer est majoré du montant de la TVA au taux légal en vigueur, le bailleur déclarant opter pour cette taxe.

Le loyer sera payable d'avance, en douze termes égaux de 2 400 € H.T. (périodicité mensuelle), le premier jour de chaque mois.

Les premiers et derniers termes seront payables au *pro rata temporis* le cas échéant.

Les paiements se feront entre les mains du bailleur, ou du mandataire qu'il lui conviendra de désigner, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Les trois premiers mois de loyer seront offerts à titre gracieux au preneur, le temps nécessaire au preneur de commencer son activité commerciale.

### ***Indexation des loyers***

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer à une indexation annuelle.

Le loyer sera donc réévalué, en plus ou en moins chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit, et sans que le bailleur ou le preneur aient à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette revalorisation annuelle sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Les parties choisissent comme référence initiale le dernier indice connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du quatrième trimestre 2017 d'une valeur de 1 667.

Le retard dans la publication de l'indice n'autorisera pas le preneur à retarder le paiement du loyer. Celui-ci devra être payé normalement à l'échéance sur la base de l'échéance précédente, sauf redressement ultérieur.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié où viendrait à disparaître au cours du bail, les parties conviennent que les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu en utilisant le coefficient de raccordement établi par l'INSEE.

À défaut de l'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties devront s'entendre pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix en rapport soit avec leurs activités respectives soit avec l'objet du présent bail. À défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du tribunal de grande instance dans le ressort duquel se trouve l'immeuble. En cas de désaccord, ces experts

auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, lequel pourra être désigné par le même Président que ci-dessus, sur simple requête de la partie la plus diligente. Enfin, conformément aux dispositions de l'article L145-39 du Code de commerce, chacune des parties pourra demander la révision du loyer dès lors que, par le jeu de la présente clause d'indexation, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus du quart par rapport au prix précédemment fixé conventionnellement ou par décision judiciaire.

### ***Charges, taxes et impôts***

Indépendamment du loyer, le preneur devra s'acquitter de toutes les charges, impôts et taxes dont les locataires sont habituellement tenus.

Le Preneur remboursera au bailleur :

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- La taxe foncière et les taxes additionnelles actuelles et futures

Il les réglera à chaque terme de loyer sous forme d'acomptes provisionnels, versés en même temps que le loyer.

Le preneur ne devra pas rembourser les 3 premier mois de charges, impôts et taxes le temps de démarrer son activité.

### ***Entretien des locaux et réparations***

#### **Obligations du preneur**

Le preneur s'engage à prendre les locaux loués dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance, à les entretenir en bon état et à prendre à sa charge les travaux et réparations qui incombent légalement au locataire.

En fin de bail, le preneur s'engage à rendre les locaux loués en bon état d'entretien et de réparation locative.

Le preneur s'engage à n'effectuer aucun travail de transformation, de perçage des murs et des planchers ainsi que de changement dans la distribution des locaux loués, sans avoir au préalable sollicité et obtenu l'autorisation expresse du bailleur.

Le preneur autorise le bailleur et ses mandataires à pénétrer dans les locaux loués pour y effectuer les travaux de réparation nécessaires, quelles que soient leur importance et leur durée.

Dans les six mois précédents son départ, le preneur s'engage à laisser visiter les locaux loués par un éventuel repreneur. Pendant cette même période, il autorise le bailleur à apposer un panneau publicitaire aux fins d'une nouvelle location ou d'une mise en vente.

#### **Obligations du bailleur**

Le bailleur s'oblige à mettre les locaux loués à la disposition du preneur, prendre en charge les grosses réparations définies par les dispositions de l'article 606 du Code civil et garantir le preneur contre les risques d'éviction et les vices cachés.

### ***État des lieux***

Un état des lieux sera dressé contradictoirement au moment où le bailleur remettra les clefs des locaux loués à la disposition du preneur.



Cet état des lieux demeurera annexé au présent contrat.

À défaut d'état des lieux établi lors de l'entrée en jouissance, le preneur sera réputé avoir reçu les locaux loués en parfait état.

### ***Dépôt de garantie***

Lors de l'entrée en jouissance des locaux, le preneur verse une somme de 2 400 € (deux mille quatre cent euros) destinée à garantir la bonne exécution de ses obligations. Cette somme ne sera pas productive d'intérêts.

Cette somme est conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail et sera restituée au preneur en fin de jouissance, déduction faite, le cas échéant, des sommes restantes dues au bailleur et celles dont il pourrait être tenu pour responsable.

Le dépôt de garantie ne peut en aucun cas s'imputer sur les derniers mois du loyer.

Il sera acquitté à la première demande du bailleur.

### ***Assurances***

Dès l'entrée en jouissance des locaux, le preneur s'oblige à souscrire une assurance garantissant les locaux loués pendant toute la durée du bail contre les risques locatifs et ceux pouvant surgir du fait de l'exercice de son activité professionnelle.

Il doit, sur simple demande du bailleur, pouvoir justifier de la souscription desdites assurances, ainsi que des primes correspondantes.

Ces différentes assurances doivent, en tout état de cause, comporter une clause de renonciation à exercer tout recours contre le bailleur et ses assureurs.

### ***Sous-location***

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des locaux loués, sans l'autorisation préalable et expresse du bailleur.

Si telle est l'intention du preneur, celui-ci doit faire connaître au bailleur son intention de sous-louer par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception. Le silence gardé par ce dernier pendant un délai de quinze jours vaut acceptation de sa part.

En tout état de cause, le sous-locataire ne pourra invoquer à son bénéfice aucun droit au renouvellement de la sous-location à l'expiration du bail.

### ***Cession***

Le preneur ne pourra céder tout ou partie de son droit au présent bail qu'à un successeur dans son fonds de commerce et avec l'agrément préalable du bailleur.

Dans le cas où le preneur céderait son droit au bail, il resterait garant et solidaire du cessionnaire pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent contrat.

### ***Clause résolutoire***

Dans le cas où le preneur manquerait à une seule de ces obligations, notamment pour défaut de paiement d'un seul terme du loyer à son échéance, pour défaut d'assurance ou pour usage des locaux loués contrairement à la destination prévue au présent contrat, le bailleur se réserve le droit de résilier de plein droit le bail un mois après une mise en demeure par voie d'huissier restée infructueuse.



L'exécution postérieure de ses obligations par le preneur ne suspend nullement la possibilité réservée au bailleur d'exercer cette faculté de résiliation.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux, il sera procédé à son expulsion par application d'une ordonnance du juge des référés rendue exécutoire.

L'opposition ou l'appel formé par le preneur à l'encontre de l'ordonnance d'expulsion ne saurait, en aucun cas, suspendre son exécution.

Le preneur sera redevable de l'ensemble des frais d'actes engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues.

### ***Élection de domicile***

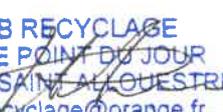
Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile à leur domicile et siège social respectif.

### ***Annexes***

Sont annexés au présent bail :

- Pièces justificatives de l'immatriculation au RCS ;
- Plan avec références cadastrales ;

Fait à BAUD en double exemplaire dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît, le

<p>M.BOHELAY Christian Représentant de la société dénommée TB INVEST a signé à BAUD le 29/06/18</p>	 <p><b>TB INVEST</b> 56150 BAUD - Tél. 02 97 51 01 16 SARL AU CAPITAL DE 10 000 € RCS Lorient 813 760 964</p>
<p>M.BOHELAY Christian Représentant de la société dénommée TB RECYCLAGE a signé à BAUD le 29/06/18</p>	 <p><b>TB RECYCLAGE</b> ZI LE POINT DU JOUR 56500 SAINT AUOUESTRE tb.recyclage@orange.fr SAS capital de 50 000 € RCS 840 613 079</p>

CS - CS



**TB INVEST**  
 56150 BAUD - Tél: 02 97 51 01 16  
 SARL AU CAPITAL DE 10 000 €  
 RCS Lorient 813 760 964

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
 82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
 SIRET 16000001400011

**TB RECYCLAGE**  
 56500 SAINT-ALLOUESTRE  
 tb.recyclage@orange.fr  
 SAS capital de 50 000 €  
 RCS 840.613 079



N° de gestion 2015B00738

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIÉTÉS**  
à jour au 30 mai 2018

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

---

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	813 760 964 R.C.S. Lorient
<i>Date d'immatriculation</i>	29/09/2015
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>TB INVEST</b>
<i>Forme juridique</i>	Société à responsabilité limitée
<i>Capital social</i>	10 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	ZI de Kerjosse 56150 Baud
<i>Activités principales</i>	Acquisition, gestion, exploitation et location de biens immobiliers et mobiliers (matériel de manutention, véhicules, bateaux...). Travaux de construction, activité de transaction
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 28/09/2114
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 septembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	30/09/2015

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTRÔLE, ASSOCIÉS OU MEMBRES**

---

**Gérant**

<i>Nom, prénoms</i>	BOHELAY Christian, Constant, Marie
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 01/11/1965 à Hennebont (56)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Torlann Cranne 56150 Baud

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITÉ ET A L'ÉTABLISSEMENT PRINCIPAL**

---

<i>Adresse de l'établissement</i>	ZI de Kerjosse 56150 Baud
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Acquisition, gestion, exploitation et location de biens immobiliers et mobiliers (matériel de manutention, véhicules, bateaux...). Travaux de construction, activité de transaction
<i>Date de commencement d'activité</i>	21/09/2015
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 26 juin 2018

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	840 613 079 R.C.S. Vannes
<i>Date d'immatriculation</i>	25/06/2018
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>TB RECYCLAGE</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	50 000,00 Euros
<i>Adresse du siège</i>	le Point du Jour 56500 Saint-Allouestre
<i>Activités principales</i>	Collecte auprès de collectivités entreprises ou particuliers, transport, tri, traitement, valorisation, recyclage, élimination et négoce des déchets, ainsi que de tous objets ou matériaux de récupération.
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 24/06/2117
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	30 juin
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	30/06/2019

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

**Président**

<i>Nom, prénoms</i>	BOHELAY Christian, Constant, Marie
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 01/11/1965 à Hennebont (56)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Torlann Cranne 56150 Baud

**Directeur général**

<i>Nom, prénoms</i>	BOHELAY Adrien, Joseph, Constant
<i>Date et lieu de naissance</i>	Le 20/06/1993 à Vannes (56)
<i>Nationalité</i>	Française
<i>Domicile personnel</i>	Torlann Cranne 56150 Baud

**Commissaire aux comptes titulaire**

<i>Dénomination</i>	IN EXTENSO CENTRE OUEST
<i>Forme juridique</i>	Société anonyme à conseil d'administration
<i>Adresse</i>	8 rue Eugène Brémond 49300 Cholet
<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	792 047 037 RCS Angers

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	le Point du Jour 56500 Saint-Allouestre
<i>Nom commercial</i>	TB RECYCLAGE
<i>Enseigne</i>	TB RECYCLAGE
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Collecte auprès de collectivités entreprises ou particuliers, transport, tri, traitement, valorisation, recyclage, élimination et négoce des déchets, ainsi que de tous objets ou matériaux de récupération.
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/07/2018
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

N° de gestion 2018B00481

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

- Mention

L'activité artisanale déclarée a été enregistrée sous condition suspensive de l'immatriculation au répertoire des métiers. La justification de cette immatriculation doit être fournie au greffe dans le mois de la date déclarée du début de cette activité. Faute pour l'assujéti de respecter ce délai, le greffier procède comme il est dit au 2ème alinéa de l'article R.123-100 du code de commerce.

Le Greffier



FIN DE L'EXTRAIT

