

PIECE JOINTE N°3

JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIERE DU TERRAIN 3° DE L'ARTICLE R.181-13 DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT



REGEAL AFFIMET – COMPIEGNE (60)

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

PJ N°3 – JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIÈRE DU
TERRAIN 3° DE L'ARTICLE R.181-13 DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT

REGEAL AFFIMET n'est pas le propriétaire des terrains occupés.

Un bail à usage industriel a été signé le 03/10/2012 entre la SCI IMMOBILIERE DE COMPIEGNE (représentée par AUREA INVESTIMMO SAS) et REGEAL AFFIMET.

Ce bail (fourni en annexe de la présente pièce jointe) se terminant le 02/10/2021, il a fait l'objet d'un renouvellement pour une durée indéterminée, comme mentionné dans l'attestation de continuité du bail commercial présentée à la suite du bail.



REGEAL AFFIMET – COMPIEGNE (60)

DOSSIER DE DEMANDE D'AUTORISATION
ENVIRONNEMENTALE

PJ N°3 – JUSTIFICATIF DE LA MAITRISE FONCIÈRE DU
TERRAIN 3° DE L'ARTICLE R.181-13 DU CODE DE
L'ENVIRONNEMENT

Annexe : Bail commercial et attestation de continuité du bail commercial

CONTRAT DE BAIL**ENTRE****SCI IMMOBILIERE DE COMPIEGNE,**

Société civile,

Au capital de 10 000 euros,

Dont le siège social est sis 3, avenue Bertie Albrecht 75008 Paris,

Inscrite sous le numéro D 753 995 380, RCS PARIS,

Représentée par AUREA INVESTIMMO SAS, Gérante,

Ci après désigné le « Bailleur »

D'une part,

ET**REGEAL,**

Société par Actions Simplifiée,

Au capital de 1 000 000 €,

Dont le siège social est sis 3, avenue Bertie Albrecht 75008 Paris,

Inscrite sous le numéro B 514 108 877 (RCS Paris)

Représentée par Monsieur René RIPER, Président, dûment habilité(e) à l'effet des présentes,

Ci après désigné le « Preneur »

De seconde part,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 –OBJET

Le Bailleur, par les présentes, fait bail et donne à loyer, pour usage industriel, au Preneur qui accepte, les locaux et matériel ci-après plus amplement désignés.

ARTICLE 2 – TEXTES APPLICABLES

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code du Commerce (anciennement décret n° 53-960 du 30 septembre 1953) ainsi qu'aux dispositions supplétives du Code Civil relatives au bail à loyer d'immeubles.

ARTICLE 3 – REGLEMENT DE COPROPRIETE

Le Preneur est soumis à toutes les obligations pouvant résulter dudit règlement notamment celles relatives à l'occupation des lieux et aux règles d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE 4 – AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES

Le preneur fait sienne de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative qui serait nécessaire à l'exercice de son droit de jouissance, sans pouvoir plus amplement inquiéter le Bailleur.

ARTICLE 5 – REGLES DE POLICE

Le Preneur se conforme aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le Bailleur ne puisse être ni impliqué ni recherché.

TITRE II- DUREE ET FIN DE CONTRAT

ARTICLE 6 –DUREE

Le présent contrat est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir le à 03/10/2012 pour se terminer le 02/10/2021.

M D

ARTICLE 7 -CONGES

7.1 Conformément aux dispositions de l'article 3-1 du décret sus-énoncé du 30 septembre 1953, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes et délai de l'article 5 dudit décret.

7.2 Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles 10, 13, et 15 du même décret 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.

ARTICLE 8. - CLAUSE RESOLUTOIRE ET CLAUSE PENALE

8.1 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul loyer ou d'exécution d'une seule des conditions du présent acte, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après une simple mise en demeure de payer ou d'exécuter la clause en souffrance.

Cette Mise en demeure contiendra la déclaration par le Bailleur de son intention de se prévaloir du bénéfice de cette clause.

Si le locataire refusait d'évacuer les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal compétent qui serait exécutoire nonobstant opposition ou appel.

8.2 Clause pénale

A défaut de paiement des loyers et accessoires à leur échéance, et 8 jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10% et ce, indépendamment de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages et intérêts, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

ARTICLE 9. - EFFETS DE LA FIN DE CONTRAT

9.1 En fin de contrat, quelle qu'en soit la cause, le Preneur rend les lieux loués en bon état de réparations locatives, à moins qu'il ne préfère régler au Bailleur les frais de remise en état, celle-ci devant être acquise lors du jour de la remise des clés.

9.2 Dans le cas où le Preneur refuserait de quitter les locaux à l'expiration du bail, il pourrait y être contraint par ordonnance rendue par le Président du Tribunal de grande instance ; il serait redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée à 1 000 euros par jour de retard.

9.3 Le Preneur rendra les clés des locaux loués au jour de la fin du bail, ou au jour du déménagement si celui-ci a lieu plus tôt et un état contradictoire des lieux sera dressé.

9.4 Les travaux et embellissements effectués par le Preneur restent la propriété du Bailleur, sauf les équipements et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeubles par destination.

TITRE III- LOCAUX

ARTICLE 10. - DESIGNATION

Les locaux présentement loués à usage industriel sont situés dans l'ensemble immobilier dénommé :

A COMPIEGNE 60200, Avenue du Vermandois d'une superficie de 12 ha 65 a 23 ca

A CHOISY AU BAC (OISE) 60750 sans adresse d'une superficie de 00 ha 53 a 02 ca

Comprenant, notamment, les bâtiments et installations suivants :

- Fonderie (fours, stockage des coulées...)
- Atelier de broyage des copeaux
- Magasin fonderie
- Magasin
- Ancien local de réception des matières premières
- Bâtiment réfractaire
- Bureaux
- Poste de garde
- Vestiaires
- Chaufferie (gaz)
- Château d'eau
- Tours aéro-réfrigérées
- Cheminée
- Garage
- Parking VL
- Parc à vélos
- Station de traitement des eaux de process et pluviales
- Bassin de traitement
- Alvéoles de stockage de terre excavées criblées
- Parc de stockage des tournures et des copeaux
- Aire de cassage des blocs
- Alvéoles de stockage de déchets béton
- Stockage des terres excavées sur géomembranes
- Ancien volucompteur
- Cuves aériennes (3 x 50 m3 - FOD) sur rétention
- Cuves enterrées (essence / FOD / GO - vides)
- Parc couvert de stockage de crasses, de copeaux et de sel
- Local ancien four

M *F*
1

- Local de stockage de chlore
- Local de stockage de soude
- Atelier séchage
- Filtre
- Ancien déshuileur
- Ancien décanteur
- Atelier électrique
- Aire de cassage
- 2 cuves (HU) et fosse de maintenance
- Stockage temporaire ferraille
- Aire de stockage de caisses métalliques
- Aire de stockage de matières premières métalliques
- Stockage de métaux
- Alvéoles de stockage de terres excavées
- Bennes à déchets (ferrailles, briques...)
- Aire de stockage d'anciennes cuves de fonderie
- Ancienne fosse de rétention des boues et station d'épuration

Le Preneur déclare occuper et exploiter déjà les locaux. Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte. Toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer.

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

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

ARTICLE 11. – DESTINATION

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'activité du preneur, à savoir : le broyage, le recyclage, l'achat et la vente de métaux notamment.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles 34 à 34-8 inclus du Décret du 30 septembre 1953.

ARTICLE 12 – SITUATION DES LOCAUX AU REGARD DES RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES OU SISMIQUES

12.1 Le Preneur est informé que les Locaux situés sur la commune de Compiègne est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé au regard du risque suivant : INONDATION

Un état desdits risques en date du 11/06/2012 établi en application des articles L. 125-5 et R. 125-6 du code de l'environnement est annexé aux présentes.



S'agissant des biens sis sur la commune de CHOISY AU BAC, il résulte des informations sur les risques majeurs naturels prévisibles que les Locaux ne sont pas situés dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.

12.2 Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques applicable aux biens ainsi qu'il résulte des deux états des risques naturels et technologiques ci-dessus visés et annexés.

12.3 Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (C. assur., art. L. 125-2) ou technologiques (C. assur., art. L. 128-2).

ARTICLE 13 – RISQUE DE POLLUTION

Le Preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les Locaux dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les locaux, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige aussi à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les Locaux.

ARTICLE 14. – ENSEIGNE

Dans toute la mesure compatible avec les lois et règlements en vigueur, le Preneur peut faire apposer sur le terrain toute plaque, inscription ou autre destinée à faciliter ou améliorer les contacts avec sa clientèle ou ses fournisseurs, à charge pour lui de remettre les lieux en état à l'expiration du bail.

ARTICLE 15 – ASSURANCES

15.1 Le Preneur assure son mobilier, le matériel et ses marchandises se trouvant dans les Locaux loués, par une compagnie d'assurances légalement autorisée et d'une solvabilité notoire.

15.2 Le Preneur s'assure également contre le bris de glace. Il devra maintenir et renouveler ses assurances pendant tout le cours du présent bail et justifiera à toute réquisition du paiement des primes et cotisations annuelles de ces assurances.

15.3 En outre, il devra rembourser tous les ans au Bailleur les surprimes qui pourraient être dues par lui pour l'assurance contre l'incendie des Locaux loués, en raison de l'activité industrielle des Locaux.



TITRE IV- PRIX

ARTICLE 16 – LOYER

16.1 Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 346 516 € (trois cent quarante six mille cinq cent seize euros) € hors charges plus T.V.A. que le Preneur s'engage à payer au Bailleur en quatre trimestres égaux d'un montant de 86 629 (quatre vingt six mille six cent vingt neuf) euros plus T.V.A., chacun payable d'avance.

16.2 Tous les règlements s'effectuent au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il lui plairait de choisir.

ARTICLE 17 – REVISION

17.1 Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes triennales, dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

17.2 Ce loyer est révisé en fonction des variations de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE (le dernier indice connu est celui du second trimestre 2012, soit 1 666,00 points), à moins que ne soit rapportée une preuve d'un changement notable de la destination des lieux, ou d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné une variation de plus de 10 % de la valeur locative.

17.3 En cas de disparition de l'indice convenu, les parties se rapprochent pour adopter un indice de remplacement et, à défaut d'accord, désigner un tiers qui déterminera l'indice retenu.

ARTICLE 18 – CHARGES, IMPOTS ET TAXES

18.1 Le Preneur rembourse au Bailleur sa quote-part des charges, telles que taxes locatives, remboursement de fournitures et prestations individuelles ou collectives, conformément à la réglementation applicable aux baux commerciaux et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le Bailleur.

Ces remboursements seront faits au Bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels.

18.2 Une provision sera réajustée chaque année en fonction des dépenses réelles de l'année antérieure, un décompte adressé par le Bailleur faisant ressortir la quote-part du Preneur dans l'ensemble des charges afférentes à l'utilisation des lieux loués.

18.3 Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes lui

incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, etc.)

TITRE V – CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 19 – OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le Présent bail est fait sous les charges et conditions suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation du présent bail, si bon semble au Bailleur.

ARTICLE 20 SERVITUDES ET AUTORISATION TEMPORAIRE DE PASSAGE

20.1 Le Preneur, exploitant du site, déclare être parfaitement informé de l'existence de servitudes de passage suivantes :

- Servitudes de passage sur les parcelles cadastrées section CH numéro 19 et CH numéro 23 au profit de la parcelle cadastrée section CH numéro 20 appartenant à GAZ DE FRANCE
- Servitudes de passage sur la parcelle cadastrée section CH numéro 28 au profit de GRTgaz

Le Preneur supportera les conséquences de l'existence desdites servitudes.

20.2 Le Preneur déclare être parfaitement informé et supporter les conditions et les conséquences de l'autorisation temporaire de passage consentie au groupe RIO TINTO ou à ses préposés et fournisseurs notamment.

ARTICLE 21 – JOUISSANCE

Le Preneur prend les Locaux loués dans l'état où il se trouve actuellement.

Le Preneur déclare le bien connaître pour en être l'actuel occupant. Il en jouit en bon père de famille en s'abstenant de faire quoi que ce soit qui puisse être susceptible de nuire au voisinage.

Il le rendra, à la fin du bail, en bon état de toutes réparations locatives, spécialement, il devra surveiller et maintenir en bon état l'installation électrique et tous autres câblages.

ARTICLE 22 – GARNISSEMENT

Le Preneur garnit et tient constamment garni les Locaux loués, pendant toute la durée du bail, de meubles, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail, à moins qu'il n'offre d'autres sûretés réelles ou personnelles suffisantes.

ARTICLE 23 – OBLIGATION D'EXPLOITATION

Dans tous les cas, sauf les exceptions prévues par la législation en vigueur, les lieux loués doivent toujours rester ouverts, exploités et achalandés.

ARTICLE 24 – TRAVAUX

24.1 Le Preneur ne pourra faire aucun travaux ni changements de distribution, ni démolition, ni percement des murs et cloisons dans les Locaux loués, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur.

24.2 Tous les travaux qui pourraient être autorisés, embellissements et décors quelconques, ainsi que toutes les canalisations d'eau, de gaz et d'électricité et autres branchements, qui seraient faits par le locataire, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

ARTICLE 25 – ENTRETIEN

Le Preneur supporte toutes les réparations qui, pendant la dure du bail, deviendraient nécessaires aux Locaux loués, y compris les grosses réparations visées aux au sens des articles 1754, 1719 second alinéa, 605 et 606 du Code Civil, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours, à moins que les travaux ne durent plus de quatre vingt dix jours.

ARTICLE 26 – RECOURS

Le Preneur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Bailleur et à toutes poursuites ou à toutes demandes de dommages quant à leurs conséquences, tant pour tous vices quelconques, que les troubles de jouissance provenant des voisins ou tiers quelconques (s'obligeant à s'adresser à ceux-ci pour les faire cesser).

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des Locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur aux

Locaux loués, le Bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le Preneur des interruptions.

ARTICLE 27 – VISITE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des Locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les Locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des Locaux.

TITRE VI – TRANSMISSION DES DROITS

ARTICLE 28 – CESSION

28.1 Le Preneur peut, sans avoir à demander le consentement du Bailleur, céder son droit au présent bail à son successeur dans son activité industrielle, de même qu'à toute personne ou société en vue d'exploiter dans les Locaux loués toute autre activité industrielle qui ne serait pas interdite.

28.2 Le Preneur demeure garant et répondant solidaire de son cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du présent bail, laquelle obligation de garantie s' étend à tous cessionnaires successifs, occupant ou non les Locaux loués.

28.3 Toute cession doit avoir lieu moyennant un loyer égal à celui alors en cours, qui doit être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur.

28.4 Elle devra être réalisée par acte authentique dont la copie exécutoire sera remise au



Bailleur, sans frais pour lui.

ARTICLE 29 – SOUS LOCATION

29.1 Le Preneur ne peut sous-louer tout ou partie des locaux sans autorisation écrite du Bailleur, sous peine de nullités de l'acte de sous-location intervenant un mois après une mise en demeure adressée par acte d'huissier et de paiement de dommages et intérêts du Bailleur

29.2 Par exception à l'alinéa précédent, le Bailleur autorise d'ores et déjà la sous location à une société ou entité appartenant au même groupe que le Preneur

TITRE VII – DISPOSITIONS DIVERSES

ARTICLE 30 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites et de toute notification qui s'avérerait nécessaires, les parties élisent domicile :

- pour le Bailleur, en son siège social ;
- pour le Preneur, en son siège social.

ARTICLE 31 – FRAIS D'ENREGISTREMENT

31.1 Les frais, honoraires, droits de timbre et d'enregistrement et tous frais qui seraient la suite ou la conséquence des présentes, sont à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

31.2 L'enregistrement du présent bail est, de convention expresse, requis au droit fixe.

ARTICLE 32 – OBLIGATION D'INFORMATION

Le Preneur s'engage à informer, sans délai, le Bailleur des changements intervenus dans la situation juridique de la société qu'il représente.

ARTICLE 33 – TOLERANCES

Toute tolérance relative au respect des clauses et conditions du bail ne peut en aucun cas être considérée, quelle qu'en soit la fréquence ou la durée, comme une renonciation de l'une ou l'autre des parties à faire valoir ses droits.

ARTICLE 34 – ATTRIBUTION DE COMPETENCE

Pour les litiges relevant de l'interprétation ou de l'application du présent bail, seul le Tribunal de Grande Instance de COMPIEGNE est déclaré compétent.

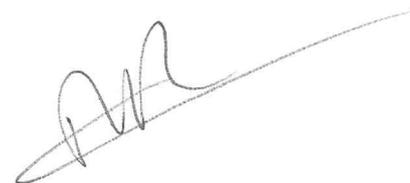
FAIT A COMPIEGNE, le 3 octobre 2012 en double exemplaires

LE BAILLEUR



SCI IMMOBILIERE DE COMPIEGNE

LE PRENEUR



REGEAL

IMMOBILIERE DE COMPIEGNE

3, avenue Bertie Albrecht

75008 – PARIS

ATTESTATION DE CONTINUITE DU BAIL COMMERCIAL

Je soussigné, Jean FELCE,

en ma qualité de gérant de la société civile immobilière IMMOBILIERE DE COMPIEGNE
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Paris sous le numéro D 753 995 380,

laquelle est propriétaire de l'ensemble immobilier sis Compiègne (60200), avenue du Vermandois
(ensemble de 12 ha 65 a 23 ca),

atteste que le preneur du bail commercial daté du 03 octobre 2012, REGEAL S.A.S., bénéficie toujours
des clauses du bail commercial précité, et ce pour une durée indéterminée.

En foi de quoi, la présente attestation est délivrée pour servir et valoir ce que de droit.

Fait à Paris
Le 16 décembre 2021

