

Projet de modifications substantielles d'une ICPE autorisée pour le traitement de matières et déchets plastiques sur la commune de Fragne-La-Loyère (71)



PJ n°3 - Maitrise foncière

Sommaire

1. Contexte cadastral	3
2. Justificatif de la maîtrise foncière du terrain	4

Table des figures

Figure 1 : Emprise ICPE du site sur fond cadastrale (source : www.cadastre.gouv.fr)	4
Figure 2 : Extrait du bail conclu entre la SCI et Paprec Plastiques	7
Figure 3 : Courrier attestant de la maîtrise foncière du site.....	8

Table des tableaux

Tableau 1 : Emprise du site objet de la demande d'autorisation	3
--	---

1. Contexte cadastral

Le site de Paprec Plastiques se situe RN6 Zone d'Activité La Loyère à Fragnes-La-Loyère (71 530). L'emprise totale du site est de 62 305 m² implantée sur les parcelles suivantes :

Commune	Section cadastrale	N° de parcelle	Superficie cadastrale de la parcelle	Propriétaire
Fragnes-La-Loyère	265 AH	43	1 183 m ²	SCI Associés 2019 des sites 10- 33-63-68-71-74- 83
		44	510 m ²	
		45	2 072 m ²	
		46	243 m ²	
		47	641 m ²	
		48	924 m ²	
		49	458 m ²	
		51	81 m ²	
		52	28 m ²	
		53	70 m ²	
		54	671 m ²	
		55	2 282 m ²	
		56	13 203 m ²	
		57	408 m ²	
		58	1 080 m ²	
		59	202 m ²	
		60	13 084 m ²	
		61	2 964 m ²	
		62	3 455 m ²	
		64	722 m ²	
		65	1 123 m ²	
		66	1 320 m ²	
		67	11 802 m ²	
68	63 m ²			
69	1 086 m ²			
70	581 m ²			
93	2 049 m ²			
TOTAL			62 305 m²	

Tableau 1 : Emprise du site objet de la demande d'autorisation

Dans le cadre du projet, la superficie périmètre ICPE n'est pas modifiée et reste **62 305 m²**.

La figure ci-dessous présente l'emprise ICPE du site :



Figure 1 : Emprise ICPE du site sur fond cadastrale (source : www.cadastre.gouv.fr)

2. Justificatif de la maîtrise foncière du terrain

Les parcelles concernées par l'emprise ICPE du projet sont la propriété de la SCI Associés 2019 des sites 10-33-63-68-71-74-83. Paprec Plastiques 71 dispose d'un bail établi avec la SCI. Ce bail mentionne bien l'activité ICPE du site et Paprec Plastiques est bien autorisé pour réaliser cette activité. Un extrait du bail, justifiant la maîtrise foncière de la société Paprec Plastiques, est présenté ci-dessous.

BAIL COMMERCIAL

SOU MIS AUX DISPOSITIONS DES ARTICLES L. 145-1 ET SUIVANTS DU CODE DE
COMMERCE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La S.C.I. ASSOCIES 2019 DES SITES 10-33-63-68-71-74-83

Société Civile Immobilière

Au capital de 1 600,00 €

Dont le siège social est à Paris (75008), 7, Rue du Docteur Lancereaux,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris

Sous le n° 878 591 452

*Représentée par son Gérant, la Société Foncière des Associés, elle-même représentée par son
Président, la Société PH Finance, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-
Luc PETTHUGUENIN,*

Ci-après dénommée : le « Bailleur »

ET

La S.A.S. PAPREC PLASTIQUES

Au capital de 20 000 000,00 €

Dont le siège social est à PARIS (75008), 7, Rue du Docteur Lancereaux,

Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Paris

Sous le n° 950 334 458

*Représentée par son Président, la Société Paprec France, elle-même représentée par son
Président, la Société PH Finance, elle-même représentée par son Président, Monsieur Jean-
Luc PETTHUGUENIN,*

Ci-après dénommée : le « Preneur »

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

En vertu d'un acte reçu par Maître Benjamin FREYESEN, à Pierrefitte-sur-Seine, le 20 mars 2020, la SCI Associés des sites 10-33-63-68-71-74-83 est propriétaire des locaux sis Route nationale 6, ZAC dite du parc d'activité de la Loyère – 71530 LA LOYERE, ci-après désignés faisant l'objet du présent Bail.

Les Locaux sont à usage industriel et dépendent d'un immeuble indépendant non soumis au statut de la copropriété.

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 : DESIGNATION

À LA LOYERE (71530), Route national 6, sur une superficie de 62 305 m² cadastrée Section AH parcelle n° 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 93, 60, 61, 62, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70 un ensemble immobilier à usage de locaux d'activité et bureaux stockage avec des bureaux d'accompagnement et un grand terrain à usage de stockage.

Le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 : DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives et commencera à courir à compter du 20 mars 2020 pour se terminer le 19 mars 2029.

Les Parties n'entendant pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, le présent contrat prend effet le 20 mars 2020.

Le Preneur renonce à la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Les dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce sont pleinement applicables.

ARTICLE 3 : DESTINATION

Les locaux, objet du présent bail, seront utilisés par le Preneur à usage de bureaux, d'aire de stockage et d'ateliers liés à l'activité de recyclage de déchet.

Tout changement, même temporaire, dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur, dont les activités peuvent entraîner des nuisances sonores, s'oblige expressément à prendre toutes les dispositions et mesures nécessaires à la réduction au plus bas niveau

possible de ces nuisances, et si le voisinage ou les autorités administratives le demandent, à établir des isolations antibruit.

Il s'oblige à prendre toutes dispositions et mesures nécessaires pour éviter au voisinage toute pollution sur le plan des trépidations, odeurs, émanations, fumées.

Le tout de sorte que le Bailleur ne puisse en aucune manière être recherché au sujet de ces troubles.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du Preneur celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le Preneur s'oblige à faire son affaire d'obtenir les autorisations administratives nécessaires à l'exercice de son activité. Il en rendra compte au Bailleur, qui ne pourra en aucun cas être tenu responsable des manquements commis par le Preneur.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les prescriptions légales ou administratives relatives aux activités qu'il est autorisé à exercer dans les locaux, objet du présent bail.

ARTICLE 4 : CONDITIONS GENERALES

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 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations au sens de l'article 1754 du Code civil.

Le preneur assurera l'ensemble des réparations à l'exception de celles définies par l'article 606 du code civil sauf si les entretiens, remplacements et réparations dont a la charge le Bailleur sont rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur. Ce dernier en supportera la charge financière par remboursement des frais engagés par le Bailleur. A l'exception également des réparations ou remplacements exigés par les nécessités d'une mise aux normes liée au bâtiment et à ses éléments d'équipement, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance dans un état de réparation et d'entretien conforme à l'état des lieux d'entrée sous réserve de l'usure normale. Il est précisé que toutes les réparations ou remplacement exigés par les nécessités d'une mise aux normes liée à l'activité du Preneur resteront à la charge de ce dernier.

Le Preneur pourra effectuer, s'il le juge utile, mais à ses frais, les travaux supplémentaires qu'il désirera, sous réserve de l'approbation préalable et écrite du Bailleur et de ses architectes. Le coût des travaux susvisés et des honoraires sera réglé par le Preneur aux entrepreneurs et architectes.

Le Preneur supportera la charge des dépenses 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 et de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, ce qui est accepté

Figure 2 : Extrait du bail conclu entre la SCI et Paprec Plastiques

Un courrier attestant de la maîtrise foncière du site est présenté ci-dessous.



Figure 3 : Courrier attestant de la maîtrise foncière du site