

Une copie exécutoire de cet acte
a été délivrée au créancier sur
sixante neuf pages

**L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT
LE VINGT-SEPT JUIN**

Maître Thierry ROBVEILLE, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée " Thierry ROBVEILLE, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial" dont le siège est à VILLENEUVE-EN-RETZ (Loire Atlantique), Zone Commerciale "Les Salines" - Chemin de la Culée, soussigné,

A reçu le présent acte authentique contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après nommées :

Au cours des présentes certains termes auront une acception spéciale savoir :

- "BAILLEUR" désignera le ou les propriétaires.
- "PRENEUR" désignera le ou les preneurs.

En cas de pluralité de l'un ou de l'autre, ils contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre eux, sans que cette solidarité ne soit rappelée à chaque fois.

- "IMMEUBLE" désignera les biens objets du présent bail.

BAILLEUR

La société dénommée **SCI DANYJO**, société civile immobilière, au capital de 609796,07 EUR, dont le siège social est à NANTES (44000), 2 boulevard Gaston Doumergue, identifiée sous le numéro SIREN 391981776 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

PRENEUR

La société dénommée **SOURCES**, société à responsabilité limitée, au capital de 2 000,00 EUR, dont le siège social est à NANTES (44000), 22 rue des Carmes, identifiée sous le numéro SIREN 823091533 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

1

DC 60
10 01

INTERVENTION DE LA CAUTION SOLIDAIRE

Est à l'instant intervenue la CAUTION ci-après dénommée :

- Madame Ingrid, Marie-Laure **DEFFEIN**, née le 24 mars 1989 à NANTES (44), demeurant 21, rue Kervégan – NANTES (44000), de nationalité française, célibataire, liée par un pacte civil de solidarité avec Monsieur Guillaume DECOMBAT enregistré au greffe du Tribunal d'Instance de NANTES, en date du 29 mai 2017, non modifié depuis, ainsi déclaré.

- Monsieur Guillaume, Jean-Baptiste, Lucien **DECOMBAT**, né le 28 mars 1989 à BEAUMONT-SUR-OISE (95), demeurant 21, rue Kervégan – NANTES (44000), de nationalité française, célibataire, lié par un pacte civil de solidarité avec Madame Ingrid DEFFEIN enregistré au greffe du Tribunal d'Instance de NANTES en date du 29 mai 2017, non modifié depuis, ainsi déclaré.

- Monsieur David, Jean **MILLIER**, né le 16 décembre 1983 à PARIS (75), demeurant 5 place du Bouffay – 44000 NANTES, de nationalité française, marié à Madame Juliette d'ARCANGUES épouse MILLIER sous le régime de la séparation de biens aux termes d'un contrat de mariage reçu par Me CHAPPAT-MOULIADE, Notaire à PARIS, le 15/05/2013, préalablement à leur union célébrée à la mairie du 11ème arrondissement de PARIS le 08/06/2013

La « CAUTION » désignera la ou les cautions qui, en cas de pluralité, contracteront les obligations mises à leur charge solidairement entre elles, sans que cette solidarité ne soit rappelée à chaque fois.

PRESENCE - REPRESENTATION

1° - La société dénommée SCI DANYJO est représentée par Madame Danièle Irène Marie Louis COLLIN, Retraitée, veuve de Monsieur Georges CHAILLOU, demeurant à NANTES (44), 2 boulevard Gaston Doumergue, née à VILLE EN BLAISON (52), le 05 octobre 1943.

Agissant tant en sa qualité d'associée que de gérante de ladite société, et ayant tous les pouvoirs aux présentes aux termes des statuts et d'une décision d'assemblée générale dont une copie certifiée conforme est demeurée ci-jointe et annexée aux présentes après mention.

2° - La société dénommée SOURCES est représentée par Madame Ingrid DEFFEIN, née à NANTES (44), le 24 mars 1989, domiciliée à NANTES (44), 21 rue Kervégan, agissant aux présentes en sa qualité de gérante de ladite société et ayant tous pouvoirs aux présentes tant en vertu des articles 2 et 14 des statuts de la société que d'une décision en assemblée générale dont une copie du procès-verbal est demeurée ci-jointe.

3° - Madame Ingrid DEFFEIN, Monsieur Guillaume DECOMBAT, et Monsieur David MILLIER, sont tous trois ici présents.

BAIL

Le BAILLEUR loue à titre commercial, au PRENEUR qui accepte, l'IMMEUBLE ci-après désigné pour y exercé l'activité de **RESTAURANT, VENTE, NEGOCE ET DISTRIBUTION DE TOUS PRODUITS**

Handwritten marks at the bottom right of the page: a long diagonal line, the letters "JC", "ID", "GD", and "DN".

D'EPICERIE FINE, PRIMEUR ET DE PRODUITS ALIMENTAIRES FRAIS.

Le BAILLEUR précise que cette location porte sur un local clos et couvert au sens du Code de commerce.

Le PRENEUR bénéficiera d'une complète autonomie de gestion et aura sa propre clientèle.

En conséquence, les conditions d'application du statut des baux commerciaux se trouvent réunies ce que les parties reconnaissent.

Le PRENEUR pourra revendiquer le bénéfice de la "propriété commerciale" si toutes les autres conditions requises sont par ailleurs remplies.

DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Commune de NANTES (44000)

Dans un ensemble immobilier situé 22, Rue de Verdun

Ledit ensemble immobilier cadastré :

Section	N°	Lieu dit ou voie	Nature	Contenance		
				ha	a	ca
EP	111	22 rue de Verdun	Sol	0	01	98

Cet ensemble immobilier a fait l'objet de :

- un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître CHABIRAND, notaire à NANTES, le 15 juillet 1959, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTES 1, le 11 septembre 1959, volume 7773 numéro 14.

- un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître VINCENDEAU, notaire à NANTES, le 3 août 1993, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTES 1, le 14 septembre 1993, volume 1993P, numéro 7168.

- un état descriptif de division - règlement de copropriété reçu par Maître BEAUPERIN, notaire à ORVAULT, le 17 novembre 2004, dont une copie authentique a été publiée au Service de la Publicité Foncière de NANTES 1, le 9 décembre 2004, volume 2004P, numéro 12483.

La consistance des biens et droits immobiliers est la suivante :

LOT NUMERO DIX (10)

Un magasin sur rue, situé(e) au Rez-de-chaussée bâtiment B, un arrière magasin et une cuisine à la suite donnant sur la cour H.

Droits aux water-closets composant le lot 43 et formant le bâtiment G.

Et les quatre-vingt-quinze - millièmes (95/1000èmes) des parties communes générales.

1

DC
10
DN 60

CAVE, MAISON,
VERTE A CHARENTA

60 DN 10

Challier
y

Observation étant ici faite par les parties que les locaux situés au rez-de-chaussée consistent actuellement en une salle aspectant la rue, à la suite bloc sanitaire avec WC, réserve avec chambre froide.

LOT NUMERO VINGT-DEUX (22)

Une cave, situé(e) au Sous-sol, du bâtiment D, portant le numéro 1, soit la première cave sur la droite en arrivant par l'escalier

Et les trois - millièmes (3/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-SEPT (27)

Une cave, situé(e) au Sous-sol, du bâtiment D, portant le numéro 6, soit la cave située en face de l'escalier.

Et les deux - millièmes (2/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO VINGT-HUIT (28)

Une pièce, au rez-de-chaussée du bâtiment D, donnant sur la cour H et deux grands débarras à la suite dont l'un donnant sur la courette I.

La jouissance exclusive de cette courette I

Droits aux water-closets formant le lot numéro 43 et composant le bâtiment G.

Et les cinquante-sept - millièmes (57/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE-TROIS (43)

L'ensemble du bâtiment G, soit un water-closets contigu au bâtiment B et un caveau contigu au bâtiment D.

Et les cinq - millièmes (5/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE-QUATRE (44)

La jouissance exclusive, de la partie de la cour H au devant du lot numéro 43, jusqu'à une ligne droite allant au point J du plan annexé au cahier des charges, au point K du même plan.

Et les cinq - millièmes (5/1000èmes) des parties communes générales.

LOT NUMERO QUARANTE-CINQ (45)

La jouissance exclusive de la courette J,

Et les cinq - millièmes (5/1000èmes) des parties communes générales.

Et les 110/1.000èmes du lot numéro 21 attachés au lot numéro 30, ledit lot numéro 21 consistant en un water-closets au deuxième étage du bâtiment C commun aux lots 3, 6, 8, 12, 13, 29, 30, 31, 32, 33, 34 et 35.

Etant ici précisé qu'à ce lot numéro 21 sont attachés 4/1.000es des parties communes générales.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître l'IMMEUBLE pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

4

DC

ID

DN GD

Est annexé un plan cadastral.

ACTIVITES AUTORISEES

Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage COMMERCIAL et pour l'exercice de l'activité de **RESTAURANT, VENTE, NEGOCE ET DISTRIBUTION DE TOUS PRODUITS D'EPICERIE FINE, PRIMEUR ET DE PRODUITS ALIMENTAIRES FRAIS.**

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUINZE MILLE EUROS HORS TAXE (15.000,00€ HT).**

DUREE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du ~~27 juin 2018~~ pour se terminer le ~~26 juin 2027~~.

Congé par LE PRENEUR

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR au moins six mois avant la fin de la période triennale.

Le présent bail n'entrant pas dans le cadre des exceptions prévues à la 2ème phrase du 2ème alinéa de l'article L 145-4 du Code de commerce, aucune clause du bail ne peut y déroger.

LE PRENEUR a également la faculté de donner congé à tout moment mais dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 du Code de commerce, lorsqu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou qu'il est admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social. Il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du preneur.

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de construire, de 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 ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

REVISION TRIENNALE DU LOYER

Le loyer convenu variera automatiquement tous les trois ans sans que le BAILLEUR ou le PRENEUR ait à formuler de demande particulière à cette fin.

CAVE, TRAITEUR,

VENTE A CHAQUE

GD M

10

DC

1^{er} sept 2018

GD M

10

DC

30 juin 2024

GD

10

DC

DC

10

GD M

La première révision interviendra la troisième année de la date anniversaire du point de départ du bail. Cette variation triennale et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice pris pour base sera celui du quatrième trimestre de l'année 2017 (indice : 111,33), le cours de cet indice au même trimestre de l'année où la présente clause d'indexation sera appelée à jouer étant retenu pour calculer la variation triennale.

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1 - les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccordement officiels ou officieux fournis par l'INSEE.

2 - A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccordement, les parties s'entendront sur le choix d'un nouvel indice.

3 - A défaut d'accord l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désigné d'office à la requête de la partie la plus diligente, par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

En cas de retard dans la publication de l'indice devant servir à la révision, le loyer continuera à être payé sur l'ancienne base et le réajustement et le rappel se feront au moment de la parution de l'indice.

Si, pour un motif quelconque, le loyer en question n'était pas définitivement fixé lors de l'échéance du terme qui suivra la demande en révision, le PRENEUR ne pourrait pas en profiter pour différer le paiement et il devra verser, dès la présentation de la quittance, une somme égale à celle acquittée précédemment, sauf compte ultérieur, à moins que la juridiction saisie, si le différent venait devant elle, estime utile de fixer un loyer provisionnel différent, notamment à la demande de l'une ou l'autre des parties.

En tout cas, le paiement sera accepté à titre de provision, sans qu'il puisse en résulter pour les parties une renonciation à la demande en révision faite dans les formes légales.

Toutefois la variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

RAPPEL DES CHARGES NON IMPUTABLES AU PRENEUR

Conformément à l'article R. 145-35 du Code de commerce, le notaire rappelle aux parties que ne peuvent pas être imputés au PRENEUR :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation l'IMMEUBLE, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

- les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ; à l'exception toutefois des

1
D C
10 60
m

taxes foncières et taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

INVENTAIRE DES CHARGES, IMPOTS, TAXES et REDEVANCES **- REGLEMENTS**

L'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est ci-après établi.

Cet inventaire fourni par le bailleur sous sa responsabilité, donnera lieu à un état récapitulatif annuel qu'il adressera au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Inventaire :

Le PRENEUR s'oblige dès à présent à rembourser au BAILLEUR en sus du loyer les charges énumérées, de façon limitative, ci-après :

- La taxe foncière, et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe de balayage,
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux.

Règlement des charges :

Les charges visées ci-dessus dues par le PRENEUR, seront réglées de la manière suivante :

Le PRENEUR versera chaque mois en sus du loyer une provision sur charges d'un montant de CENT QUATRE VINGT EUROS (180,00€) lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges établi ci-dessus.

Lors de la signature du bail la provision sur charges sera calculée prorata temporis sur la base de la durée restant à courir de la période en cours.

La régularisation en fin de période annuelle sera effectuée dans les conditions visées ci-dessus. A cette occasion, le BAILLEUR réclamera ou restituera au PRENEUR, en fonction de la situation l'insuffisance ou le trop perçu sur provision.

Règlement des impôts, taxes et redevances :

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions, taxes et redevances fiscales ou parafiscales auxquelles il est et sera assujéti personnellement. Il devra justifier au BAILLEUR de l'acquit de ces impôts, contributions ou taxes à toute réquisition de ce dernier et notamment à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

1

De D.
GD
M

COMMUNICATION AU PRENEUR

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le BAILLEUR communiquera tous les trois ans au PRENEUR :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputé au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le BAILLEUR est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

PROVISION POUR CHARGES

Les parties conviennent que le montant de la provision pour les charges est fixé annuellement, à la somme de MILLE HUIT CENTS EUROS (1.800,00€).

Cette provision sera payée en même temps que le loyer et selon les mêmes modalités.

Ce montant sera réajusté chaque année.

MODALITES DE PAIEMENT

Le loyer ainsi qu'éventuellement la provision sur charges et la contribution sur les revenus locatifs seront payable **mensuellement et d'avance le 05 de chaque mois** par virement sur le compte du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera. A cette fin le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR un relevé d'identité bancaire. De son côté, le PRENEUR sollicitera sans délai auprès de sa banque une demande de prélèvement automatique des sommes dues et de la maintenir pendant toute la durée du bail.

Le premier paiement aura lieu le 05 juillet 2018.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable ainsi que les parties en conviennent, une indemnité de retard sur la base de 10% du montant du loyer par mois, tout mois commencé étant dû.

IMPUTATION DES PAIEMENTS EFFECTUES PAR LE PRENEUR

Les parties conviennent que les paiements effectués par le PRENEUR au BAILLEUR s'imputeront prioritairement sur les frais et honoraires de

4

DC

10

37
DN

recouvrement, de procédure et de justice, sur les intérêts, dommages et intérêts, ajustement de l'avance de la provision pour charges, dépôt de garantie, réajustement du dépôt de garantie, éventuelle indemnité d'occupation, puis seulement sur les loyers.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier a versé au BAILLEUR qui le reconnaît et en dehors de la comptabilité du notaire soussigné, une somme de DEUX MILLE CINQ CENTS EUROS (2.500,00€) représentant deux mois de loyer à titre de dépôt de garantie.

De laquelle somme LE BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

DONT QUITTANCE

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR à titre de nantissement.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions

RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE

ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR est propriétaire de l'IMMEUBLE pour l'avoir acquis aux termes d'un acte reçu par Maître Olivier REBOURS, Notaire à PORNIC, le 05 juin 1993, publié au premier bureau des hypothèques de PORNIC, le 23 août 1993, volume 1993P, numéro 6605.

Le BAILLEUR déclare que son titre de propriété n'est pas affecté par une action en résolution ou en réduction et que l'IMMEUBLE loué n'est pas saisi.

ETAT DES LIEUX LOUES

Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Lors de la restitution des clés, de la cession du droit au bail ou du fonds, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice,

1

DC
10
ED
DN

sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

USAGE ET COMMERCIALITE DU BIEN LOUE AU REGARD DES REGLES D'URBANISME

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué est régulièrement à usage commercial, au regard des lois et règlements.

Le PRENEUR déclare qu'il entend exercer dans l'IMMEUBLE l'activité de RESTAURANT, VENTE, NEGOCE ET DISTRIBUTION DE TOUS PRODUITS D'EPICERIE FINE, PRIMEUR ET DE PRODUITS ALIMENTAIRES FRAIS.

AMIANTE

Le BAILLEUR a fait établir un diagnostic par la société dénommée « BOSSARD CTB », 13 rue de la Quératière à REZE (44), le 22 septembre 2011, dont il résulte notamment ce qui suit : « Il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante ».

TERMITES

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE est inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites au sens de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de termites dans l'IMMEUBLE.

Les parties ont, d'un commun accord, refusé qu'un diagnostic termite soit réalisé dans le cadre du présent bail.

MERULE

Le BAILLEUR déclare qu'à ce jour l'IMMEUBLE n'est pas inclus dans une zone de présence d'un risque de mэрule prévue à l'article L. 133-8 du Code de la construction et de l'habitation.

Le BAILLEUR déclare qu'il n'a pas eu connaissance de la présence de mэрule dans l'immeuble, à ce jour ou dans le passé.

Le PRENEUR s'engage à informer le BAILLEUR sans délai s'il constatait la présence de mэрules dans l'IMMEUBLE.

DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Le BAILLEUR a fait établir un diagnostic de performance énergétique par la société dénommée « BOSSARD CTB », le 22 septembre 2011, ci-annexé, dont il résulte notamment ce qui suit :

Il résulte notamment de ce diagnostic, ce qui suit :

Consommations énergétiques : G

Emissions de gaz à effet de serre : G

RACCORDEMENT AU RESEAU D'ASSAINISSEMENT

CAVE, TRAITER,
USAGE A
EXPORTER
GD
DN 10.
SC 1

1

10 DC
DN GD

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué est desservi par un réseau d'assainissement collectif et qu'il est relié à ce réseau, sans garantir sa conformité.

Le PRENEUR déclare prendre acte de cette situation et en faire son affaire personnelle.

ETAT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

L'IMMEUBLE objet des présentes n'est pas situé dans :

- une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé ou par un plan de prévention des risques miniers ;

- un secteur d'information sur les sols ;

Ainsi qu'en atteste un état réalisé depuis moins de six mois ci-annexé.

ABSENCE D'INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Le BAILLEUR indique que l'IMMEUBLE n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE), ce qui est confirmé par la consultation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), et des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Il confirme par ailleurs ne pas avoir connaissance d'une pollution du sol ou du sous-sol.

COPROPRIETE

Le BAILLEUR précise que l'IMMEUBLE dépend d'un ensemble immobilier soumis au statut de la copropriété.

Le syndic de copropriété est le cabinet FONCIA BRUNNER dont le siège est à NANTES (44), 16 boulevard Gabriel Guist'hau.

Le BAILLEUR remet ce jour au PRENEUR qui le reconnaît une copie du règlement de copropriété et de ses éventuels modificatifs concernant l'IMMEUBLE ainsi que les trois derniers procès-verbaux de l'assemblée générale.

Le PRENEUR s'engage à respecter scrupuleusement ce règlement de copropriété.

CONTRAT D'AFFICHAGE

Le BAILLEUR déclare n'avoir consenti aucun contrat d'affichage pouvant grever à ce titre l'IMMEUBLE.

SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION CONCERNANT LA SECURITE INCENDIE

Le BAILLEUR déclare que les locaux objets du présent acte n'ont fait l'objet d'aucune visite de la commission de sécurité.

4

DC 10 60
m

**SITUATION DU BIEN AU REGARD DE LA REGLEMENTATION
CONCERNANT L'ACCESSIBILITE AUX PERSONNES A MOBILITE
REDUITE**

Le BAILLEUR déclare qu'aucun registre public d'accessibilité n'a été établi pour le bien objet du présent acte.

Le PRENEUR est informé qu'en tant qu'exploitant d'un établissement recevant du public, il a l'obligation d'élaborer le registre public d'accessibilité prévu à l'article L. 111-7-3 du Code de la construction et de l'habitation et dont le contenu est fixé par l'arrêté du 19 avril 2017.

Il lui appartiendra de mettre à jour ce registre et d'assurer sa libre consultation par le public.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de cette situation.

SERVITUDES

Le BAILLEUR déclare que l'IMMEUBLE loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

CHARGES ET CONDITIONS

Ce bail est consenti et accepté sous les charges et conditions usuelles en pareille matière que les parties s'obligent à bien et fidèlement exécuter.

PRISE DE POSSESSION - GARANTIE

Le PRENEUR prendra l'IMMEUBLE dans l'état où il se trouve.

Il ne pourra exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les parties conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter l'IMMEUBLE ou le mettre en conformité avec la réglementation concernant l'environnement, la législation du travail, la sécurité, la salubrité et l'accessibilité, sera exclusivement supportée par le PRENEUR, même si elle vient à se modifier à l'avenir.

Il devra garnir et tenir constamment utilisés et garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

ENTRETIEN - REPARATIONS INCOMBANT AU PRENEUR

Le PRENEUR assumera toutes les réparations locatives et d'entretien, comme étant utiles au bon état de l'IMMEUBLE. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Il devra restituer l'IMMEUBLE en bon état en fin de bail.

Il aura notamment, entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de l'IMMEUBLE.

1

DC
10 G
M

Cependant si les réparations sont rendues nécessaires par la vétusté ou par tout fait fortuit ou extérieur relevant d'une force majeure, elles incomberont au BAILLEUR.

TRAVAUX INCOMBANT AU BAILLEUR

Le BAILLEUR supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien concernant l'immeuble dans lequel l'IMMEUBLE est situé ou les équipements compris dans la location, que ces réparations affectent les parties privatives ou les parties communes de cet immeuble, ou ses équipements collectifs.

Ne peuvent pas être imputées au PRENEUR les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors qu'ils relèvent de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil.

Le notaire soussigné rappelle que l'article R. 145-35, 1° et 2° du Code de commerce fait peser sur le BAILLEUR la charge des « *grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil* » ainsi que « *les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent* ».

Travaux effectués par le BAILLEUR ou par le syndicat de copropriété

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont l'IMMEUBLE dépend. Il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le PRENEUR devra endurer tous travaux décidés par le syndicat des copropriétaires intéressant les parties communes.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aura faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour tous travaux à réaliser à la demande du syndicat de copropriété.

Ravalement

Les parties conviennent que les travaux de ravalement envisagés sur l'IMMEUBLE restent à la charge exclusive du BAILLEUR, qui s'y oblige, et ce quelle que soit la raison de leur mise en oeuvre.

Travaux soumis à autorisation du BAILLEUR

Le PRENEUR ne pourra :

- effectuer, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, aucun travail concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos et au couvert ainsi qu'à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du BAILLEUR et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du BAILLEUR seront à la charge du PRENEUR ;

4

DC
10 GO
DN

- faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

DEVENIR DES AMELIORATIONS EFFECTUEES PAR LE PRENEUR

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

Le notaire soussigné rappelle au BAILLEUR à toutes fins utiles que les travaux dont il profitera sans indemnité devront faire l'objet d'une déclaration dans les revenus fonciers.

CHANGEMENT DE DISTRIBUTION - MODIFICATIONS MATERIELLES DE L'IMMEUBLE

LE PRENEUR ne pourra faire dans l'IMMEUBLE aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires et vacations seront payés par le PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR.

ENSEIGNE

Le PRENEUR pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents qui résultent de leur existence.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique, pendant un délai maximum de deux mois.

JOUISSANCE

Exercice de l'activité

Le PRENEUR devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants ou pour les voisins aucun trouble de voisinage et ce, paisiblement.

Il devra notamment éviter, bruit, odeurs et fumées. Il empêchera l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.

9

10 DC
GD
OR

Le PRENEUR ne devra pas faire supporter au plancher des charges supérieures à celles usuelles sans s'être assuré préalablement de leur résistance.

Parties communes

LE PRENEUR devra respecter scrupuleusement le règlement de copropriété et ses éventuels modificatifs, et il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend l'IMMEUBLE loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Personnel

Le PRENEUR devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit

Chauffage

Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais, les cheminées, conduits de fumées pouvant desservir l'IMMEUBLE, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et au moins une fois par an.

Charges de ville

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, dont les preneurs sont ordinairement tenus, de manière que LE BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Etablissement recevant du public

Tous les établissements recevant du public (ERP) doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques de l'IMMEUBLE, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Le PRENEUR devra notamment :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

Ouverture - Achalandage

L'IMMEUBLE devra être tenu constamment ouvert et achalandé sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en

4

JC D
Pro
DN

usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

Installations extérieures

Le PRENEUR ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires.

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le BAILLEUR ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit, en raison desdites installations.

Environnement - Etablissement non classé

Le PRENEUR prendra toutes les mesures nécessaires ou celles prescrites en la matière par la loi et les règlements en vigueur afin de préserver l'IMMEUBLE, à tout moment de toute forme de pollution de l'environnement.

Si l'IMMEUBLE était pollué le PRENEUR en sera tenu responsable et il fera exécuter à ses frais tous les travaux nécessaires afin de mettre un terme à cette pollution et afin d'en éliminer toutes les conséquences.

A cette fin le BAILLEUR pourra exiger du PRENEUR l'établissement d'un diagnostic de pollution.

OBLIGATION DE MAINTENIR LES LOCAUX OUVERTS ET OBLIGATION DE GARNISSEMENT

Le locataire devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le locataire garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

VISITE DES LIEUX

En cours de bail

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou ouvriers, pénétrer dans l'IMMEUBLE et le visiter pour constater son état toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter l'IMMEUBLE. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une seule fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

1

DC 10
m 62

Il devra, pendant ce temps, laisser le BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

CESSION - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous-louer, en tout ou en partie les locaux en dépendant, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR si ce n'est à son successeur dans le commerce.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu par acte notarié auquel le BAILLEUR sera appelé.

Les cessionnaires et sous-preneurs devront s'obliger solidairement avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail ou sous-preneurs, demeureront tenus envers le BAILLEUR, solidairement entre eux et avec le PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits.

B. - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Autorisation de sous-location au profit d'une filiale. - Toutefois, le preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location, il sera passé outre. La sous-location devra être obligatoirement effectuée par acte notarié.

Le projet d'acte devra être signifié au bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

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.

IMMATRICULATION - CHANGEMENT DE SITUATION

4

DC 10
DN 60

Le notaire soussigné a informé le PRENEUR de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux et du droit au renouvellement du bail.

En cas de co-preneurs, la même obligation d'immatriculation existe pour chacun d'entre eux, et si certains copreneurs copropriétaires du fonds de commerce ne l'exploitent pas, ils doivent néanmoins s'immatriculer en qualité de propriétaire non exploitant, sous peine de se voir opposer la même sanction que ci-dessus.

La règle fondamentale d'inscription obligatoire supporte deux exceptions :

- dans le cas d'un fonds recueilli par succession par plusieurs héritiers, il suffit que le coïndivisaire exploitant le fonds soit inscrit ;
- lorsque le fonds dépend d'une communauté entre époux, l'inscription de l'époux exploitant suffit.

CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

INTERRUPTION DES SERVICES DES INSTALLATIONS DE L'IMMEUBLE

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais le BAILLEUR, de

1

DC

10

m 60

son coté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

Si les locaux, objet du bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

TOLERANCES - LOYER EN FIN DE BAIL

Si par erreur, pendant les six mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite prolongation, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

LOIS ET USAGES LOCAUX

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

REMISE DES CLEFS - RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

La remise des clefs par le PRENEUR et leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le PRENEUR le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR - VICES CACHES

Le BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui sera dit ci-dessous et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz,

DC 19
mmd

de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.

c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, le PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement déchargée.

RECOURS

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

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués. Le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant notamment à tous recours contre le BAILLEUR sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et 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 poursuivi de ce chef.

1

DC 10

DN GD

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;

- qu'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.

CONCURRENCE EXERCEE PAR LE BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du PRENEUR ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le PRENEUR et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Il ne pourra être exercé aucune action contre le BAILLEUR dans le cas où un autre PRENEUR vendrait ou donnerait en prime, à titre accessoire, certains articles formant habituellement le commerce du PRENEUR.

Sous cette réserve, le PRENEUR se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

PACTE DE PREFERENCE (PRENEUR)

Le PRENEUR bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente par le BAILLEUR en application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce ci-après littéralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette

1

DC
D
MGO

notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

PACTE DE PREFERENCE (BAILLEUR)

Pour le cas où, le PRENEUR ci-après dénommé "le promettant", décidait de vendre le fonds de commerce exploité dans les locaux objet du présent bail, il s'oblige et oblige aussi ses héritiers, respectivement ses ayants cause, indivisiblement entre eux, fussent-ils mineurs ou autrement incapables, de choisir le BAILLEUR ci-après dénommé "le bénéficiaire", comme acquéreur de préférence à tous autres.

En conséquence, il est convenu que le bénéficiaire aura le droit d'exiger, s'il le désire, que les biens lui soient vendus pour un prix égal à celui qui serait offert au promettant par un tiers et aux mêmes conditions.

Le promettant adressera au bénéficiaire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par ministère d'huissier un exemplaire original de l'offre d'achat du tiers amateur, laquelle devra préciser notamment le prix offert et ses modalités de paiement, la date et le mode de l'entrée en jouissance et toutes les conditions dérogatoires du droit commun, et sur laquelle devra obligatoirement figurer l'acceptation de l'offre par le promettant sous la condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas son droit de préférence. Cette notification vaudra promesse de vente au bénéficiaire. Le bénéficiaire disposera d'un délai de ++++ jours compté à dater de la réception de la lettre ou de la notification, pour faire savoir au promettant s'il accepte d'acquérir aux mêmes conditions. Cette acceptation sera faite soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par ministère d'huissier.

A défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire sera censé avoir renoncé à acquérir.

En cas de vente aux enchères publiques, par adjudication volontaire ou judiciaire, le promettant ou son représentant sera tenu de faire insérer au cahier des charges une disposition prévoyant que l'adjudication sera prononcée sous la

1

DC 10
m 60

condition suspensive que le bénéficiaire n'exerce pas dans les quinze jours son droit de préférence. Le bénéficiaire devra être informé de la date, du lieu et des conditions de l'adjudication au moins quinze jours à l'avance par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou par ministère d'huissier.

Le droit de préférence résultant de la présente clause ne pourra en aucun cas être cédé à un tiers, mais il passera aux héritiers et représentants du bénéficiaire soit personne physique, soit personne morale.

Variante : Bénéficiaire déchu des droits

S'il y a renonciation formelle ou tacite au droit de préférence, le bénéficiaire est déchu de son droit, au titre de la vente en question, à condition cependant que la vente projetée au profit du tiers amateur soit réalisée dans les trois mois de cette notification au bénéficiaire.

Ce droit de préférence subsiste pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

La CAUTION après avoir pris connaissance de toutes les clauses et stipulations du présent contrat par la remise d'une copie, a, par ces présentes, déclaré se rendre et porter caution et répondant solidaire du PRENEUR envers le BAILLEUR pour le paiement des sommes dues en vertu du présent acte en principal, intérêts, frais et accessoires, et l'exécution de toutes les obligations contractées par le PRENEUR.

La CAUTION s'engage à garantir au BAILLEUR toutes les sommes que le PRENEUR pourrait devoir au BAILLEUR et l'exécution de toutes les obligations du PRENEUR à l'égard de ce dernier.

En conséquence, en cas de manquement du PRENEUR aux obligations ci-dessus contractées, la CAUTION déclarant bien connaître la portée de son engagement, sera tenue de payer en son lieu et place les sommes dues et d'exécuter toutes les obligations contractées par le PRENEUR sans exception, le tout sans formalités autres qu'une mise en demeure préalable du BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant trente jours, sauf ce qui est dit ci-après dans le rappel des articles L. 331-1, L. 332-1 et L. 333-2 du Code de la consommation.

Ce cautionnement subsistera aussi longtemps que dureront les engagements du PRENEUR envers le BAILLEUR, tels que ces engagements résultent du présent contrat. Il est convenu que la CAUTION ne sera déchargée ni par une prorogation de terme ni par des délais de paiement supplémentaires accordés par le BAILLEUR au PRENEUR.

La caution renonce à tous bénéfices de discussion et de division. En cas de décès de la CAUTION, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et représentants pour toutes les obligations contractées par elle.

La CAUTION et le BAILLEUR déclarent conjointement avoir connaissance des dispositions de l'article L332-1 du Code de la Consommation reproduit comme suit :

Un créancier professionnel ne peut se prévaloir d'un contrat de cautionnement conclu par une personne physique dont l'engagement était, lors de

9

DL 10 60
ph

sa conclusion, manifestement disproportionné à ses biens et revenus, à moins que le patrimoine de cette caution, au moment où celle-ci est appelée, ne lui permette de faire face à son obligation.

A ce sujet la CAUTION précise connaître la situation réelle du PRENEUR et avoir elle-même communiqué au PRENEUR aux présentes son patrimoine et ses engagements de crédits.

Le BAILLEUR donne acte au notaire soussigné de lui avoir rappelé son obligation d'information dès le premier incident de paiement et son obligation d'information annuelle le tout ainsi qu'il résulte des dispositions de l'article L331-1 du code de la consommation ici reproduit :

Sans préjudice des dispositions particulières, toute personne physique qui s'est portée caution est informée par le créancier professionnel de la défaillance du débiteur principal dès le premier incident de paiement non régularisé dans le mois de l'exigibilité de ce paiement.

Et de l'article L 333-2 du Code de la consommation également reproduit ici :

Le créancier professionnel fait connaître à la caution personne physique, au plus tard avant le 31 mars de chaque année, le montant du principal et des intérêts, commissions, frais et accessoires restant à courir au 31 décembre de l'année précédente au titre de l'obligation garantie, ainsi que le terme de cet engagement.

Si l'engagement est à durée indéterminée, il rappelle la faculté de révocation à tout moment et les conditions dans lesquelles celle-ci est exercée.

A ce sujet la CAUTION s'oblige à communiquer au BAILLEUR tout changement d'adresse.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du PRENEUR, ou de l'un des preneurs en cas de pluralité, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants comme aussi entre le survivant des preneurs et les héritiers et représentants du prédécédé, pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les charges et conditions résultant du présent bail. En outre, les héritiers supporteront les frais de significations à leur faire en vertu de l'article 877 du Code civil.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Le PRENEUR bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le BAILLEUR devra adresser au PRENEUR plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

1

DC B GD M

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du BAILLEUR dans le délai sus- indiqué, le PRENEUR devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'huissier.

A défaut de congé de la part du BAILLEUR et de demande de renouvellement de la part du PRENEUR dans les délais et formes sus- indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le PRENEUR d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, ou de payer exactement à son échéance un seul terme du loyer, le présent bail sera, si bon semble au BAILLEUR, résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de la présente clause et mentionnant ce délai, demeuré sans effet.

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de grande instance compétent.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il ne fait l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de faire obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement ;

1060
m

- qu'il ne fait pas et n'est pas susceptible de faire l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Le PRENEUR déclare :

- qu'il n'est pas et a jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde de justice, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

- qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

ENREGISTREMENT

En application du troisième alinéa de l'article 60 Annexe IV du Code général des impôts, le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au BAILLEUR.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, y compris le coût d'une copie exécutoire pour le BAILLEUR sont supportés et acquittés par le PRENEUR ainsi qu'il s'y oblige.

MEDIATION

Les parties sont informées qu'en cas de litige entre elles ou avec un tiers, elles pourront, préalablement à toute instance judiciaire, le soumettre à un médiateur qui sera désigné et missionné par le Centre de médiation notariale dont elles trouveront toutes les coordonnées et renseignements utiles sur le site : <https://mediation.notaires.fr>.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, vos données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- . les partenaires légalement habilités,
- . les Offices notariaux participant à l'acte,
- . les établissements financiers concernés,
- . les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- . le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

1

DC 10 62 m

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

. 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)

. 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : de l'office notarial - Maître Thierry ROBVEILLE, Notaire, membre de la Société Civile Professionnelle dénommée " Thierry ROBVEILLE, notaire associé d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un office notarial" dont le siège est à VILLENEUVE-EN-RETZ (Loire Atlantique), Zone Commerciale "Les Salines" - Chemin de la Culée, soussigné, - Tél : 02.40.21.40.02 Fax : 02.40.21.46.17 - Courriel : office.robveille-bourgneuf@notaires.fr..

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

Le BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.

Le PRENEUR dans les lieux loués.

DONT ACTE sur vingt sept (27) pages

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par le notaire soussigné,

Fait et passé dans les locaux de la chambre départementale des Notaires de Loire-Atlantique, à NANTES (44), 119 rue de Coulmiers.

A la date sus indiquée,

Et le notaire a signé le même jour.

Les parties approuvent :

- Renvois : cinq
- Mots rayés nuls : deux
- Chiffres rayés nuls : dix
- Lignes entières rayées nulles : aucune
- Barres tirées dans les blancs : aucune

4

DC
b
GD
DN