

BAIL COMMERCIAL

**Situation des locaux loués et nom
Immeuble**

OCDL

/

Société ALMARE

ENTRE LES SOUSSIGNES

La société dénommée « **OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS** », par abréviation **O.C.D.L.**, société par actions simplifiée au capital de 3.000.000 €, dont le siège social est à RENNES (35000), 2 place du Général Giraud, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro B 739 202 166 (numéro SIREN 739 202 166),

Représentée par Monsieur Michel GIBOIRE en sa qualité de Président du Directoire, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de Surveillance de ladite société en date du 22 décembre 2009, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité et en vertu des statuts.

Ci-après dénommée « le **BAILLEUR** »

d'une part,

ET

La société **ALMARE**, société à responsabilité limitée au capital de 60 000 euros, dont le siège sociale est à NANTES (44000) 12 mail Pablo Picasso, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le numéro 801 184 870,

Représentée par Monsieur Alban CONSTANTIN, en sa qualité de gérant, dument habilité

Ci-après dénommé le « le **PRENEUR** »

d'autre part.

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIV

PREAMBULE

Le BAILLEUR a proposé au PRENEUR la location d'une partie de l'immeuble ci-après désigné, immeuble dont les travaux de construction ont été achevés 9 avril 2010 Une Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux relatifs au Permis de Construire n° PC 4410908050PO. créant 11715 m² de SHON a été établie le 5 MAI 2010.

ARTICLE 1 - REGIME JURIDIQUE

De convention expresse et de rigueur, les parties décident de soumettre le présent bail aux dispositions des articles L 145.1 et suivants du Code de Commerce régissant le statut des baux commerciaux, ainsi qu'aux dispositions non codifiées du Décret du 30 septembre 1953.

Pour tout ce qui ne serait pas régi par le Code de Commerce ainsi que par les dispositions non codifiées du Décret du 30 septembre 1953 ou encore par les stipulations des présentes, les Parties conviennent de s'en remettre aux dispositions des articles 1708 à 1762 du Code Civil.

Les stipulations des présentes n'auront leur valeur qu'autant qu'elles concordent avec les dispositions des locaux ou immeuble loués ou s'appliquent à des services ou éléments d'équipement qui sont ou seront installés dans les lieux.

ARTICLE 2 - BAIL

OCDL, BAILLEUR, donne à bail à loyer à la société ALMARE, PRENEUR qui accepte, sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles stipulées aux présentes, les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 3 - DESIGNATION

Ville de NANTES
12 mail Pablo Picasso
Au RDC du « bâtiment Tour » de l'ensemble immobilier dénommé AXEO

Une partie du local à usage commercial donnant sur le mail Pablo Picasso représentant une surface utile privative de 222 m² ainsi qu'il résulte du plan ci-joint (annexe 1)

Ci-après dénommés « les locaux »

Cette location emporte la faculté pour le PRENEUR d'utiliser la terrasse extérieure située strictement au droit des locaux objets de présentes, côté Est, repérée en bleu sur le « PLAN NIVEAU RDC » ci-annexé (annexe 2).

Deux parking situés en sous-sol de l'ensemble immobilier, numérotés 90 et 91 sur le plan du sous-sol annexé (annexe 3)

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir visités en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Les présentes exprimant l'intégralité des accords intervenus entre les parties à ce jour, annulent de plein droit tous autres engagements ou déclarations d'intention éventuellement intervenus dans la période précontractuelle.

ARTICLE 4 - DUREE - PRISE DE JOUISSANCE

La présente location est consentie et acceptée pour une durée de NEUF ANNEES ENTIERES ET CONSECUTIVES qui commenceront à courir le QUINZE MAI DEUX MILLE QUATORZE (15/05/2014), pour se terminer le QUATORZE MAI DEUX MILLE VINGT TROIS (14/05/2023)

De convention expresse le PRENEUR ne pourra résilier le présent bail qu'à la fin de NEUF ANNEES entières et consécutives et moyennant la délivrance au bailleur d'un congé par acte extrajudiciaire avec préavis d'au moins 6 mois, conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce.

En cas de renouvellement du bail et conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce, le PRENEUR bénéficiera de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. à charge par lui de prévenir le BAILLEUR au moins six mois à l'avance dans les formes et conditions légales en vigueur.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les locaux devront être utilisés par le PRENEUR **EXCLUSIVEMENT à usage de Restauration sur place ou à emporter, Bar, Brasserie, Vente de produits d'épicerie fine** à l'exclusion de toute autre activité.

Ces activités autorisées par le BAILLEUR ne devront occasionner aucune nuisance de quelque nature que ce soit aux occupants de l'immeuble et de ses alentours.

Il est également précisé que tout commerce de « fast-food » autre que les enseignes « Lulu Farfalle » et « Tonton Burger », pub et bar de nuit sont expressément et strictement interdits.

Les parkings devront conserver leur destination d'origine.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer son activité n'implique aucune garantie de la part du BAILLEUR quant à l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'utilisation des locaux pour l'exercice de l'activité définie.

En conséquence, le PRENEUR devra faire strictement son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de l'obtention s'il y a lieu, des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

ARTICLE 6 - CONDITIONS D'OCCUPATION-ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR s'oblige à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance, c'est-à-dire notamment :

- Sol brut de béton avec décaissé,
- Murs périphériques béton brut,
- Vitrines posées sur châssis aluminium, avec présence d'ouvertures à soufflet en imposte des vitrines côté nord et une porte d'accès côté est, le tout en parfait état.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconque, même s'ils étaient rendus nécessaire par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté..

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi dès que possible.

Le BAILLEUR ne confère au PRENEUR aucune exclusivité, se réservant la faculté de louer librement tous autres locaux de l'immeuble pour toutes destinations de sa convenance et même pour y exercer une activité similaire à celle exercée par le PRENEUR.

De convention expresse, les locaux résultant de la division du local initial de 310 m², ne pourront être loués à une activité concurrente.

Les activités autorisées ne devront donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit, et notamment des autres locataires. Le PRENEUR fera en conséquence son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits au BAILLEUR à son sujet, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN

1/ Le PRENEUR maintiendra la totalité des lieux loués en bon état d'entretien et de réparations pendant toute la durée de la location, fussent-ils nécessités par la vétusté, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations et d'entretien.

Il s'oblige à effectuer toutes réparations ou entretiens au fur et à mesure qu'ils deviennent nécessaires.

Le BAILLEUR se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien et de réparation des locaux.

2 / Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements éventuels, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la quote-part lui incombant des contrats d'entretien suivants, qui pourront être souscrits par le syndic ou le gestionnaire de l'immeuble, sans que cette liste ne soit limitative :

- ▶ Entretien des châssis : vérification annuelle des ouvrants et nettoyage
 - ▶ Entretien des ascenseurs : contrat d'entretien « garantie totale »
 - ▶ Entretien du système de chaud et de froid : contrat d'entretien « garantie totale »
 - ▶ Entretien des espaces verts : le contrat d'entretien prévoira, outre la tonte régulière des pelouses, le binage régulier des massifs, la taille des arbustes, la vérification des clôtures
 - ▶ Maintenance du portail automatique d'accès au site, ainsi que des portillons : contrat d'entretien garantie totale
 - ▶ Entretien des toitures-terrasses : désherbage, nettoyage des terrasses et des descentes d'eaux pluviales (visite annuelle)
 - ▶ Maintenance des installations électriques incluant les vérifications périodiques prévues au code du travail
 - ▶ Entretien des réseaux eaux usées et eaux pluviales en sous-sol (visite annuelle)
 - ▶ Maintenance de la ventilation mécanique
- Maintenance de l'éclairage de sécurité, gâches électriques, digicode, centrale d'alarmes techniques.

Il est ici précisé que le PRENEUR installera dans les locaux son propre système de chaud et de froid, il ne sera donc pas redevable pour sa partie privative des charges afférentes au système chaud et froid.

3/ Le BAILLEUR ne conservera à sa charge que les seules grosses réparations définies par l'article 606 du Code Civil, à l'exclusion de toutes autres.

4 /Le PRENEUR ne pourra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée aux locaux et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

5/ Le BAILLEUR ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

ARTICLE 8 - TRAVAUX

1 / Le PRENEUR pourra effectuer, dans les lieux loués, tous travaux d'équipements et d'installations qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne puissent ni modifier la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité ou à son aspect, ni causer aucun trouble aux autres occupants de l'immeuble. Ils devront être effectués en conformité avec les lois et règlements en vigueur et exécutés après la date d'entrée en jouissance.

2 / Tous les travaux touchant au gros œuvre, aux façades, aux sanitaires et aux cloisons devront, au préalable, faire l'objet d'une autorisation expresse et par écrit du bailleur. Celui-ci pourra exiger, lors de la demande d'autorisation, que lui soient communiqués tous documents concernant les travaux, de cette nature, envisagés par le PRENEUR, notamment descriptifs techniques et plans relatifs aux installations ou modifications projetées par le preneur.

3 / En tout état de cause, les travaux de quelque nature qu'ils soient, devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR, même s'ils ont reçu l'accord préalable du BAILLEUR, celui-ci ne pouvant être ni inquiété, ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit. Les travaux décrits à l'article 8.2 seront exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble ou d'un architecte ou bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR.

En outre le PRENEUR devra, pour les travaux affectant le gros œuvre, contracter les assurances suivantes :

- Assurance « tous risques chantier » garantissant également les dommages atteignant les existants appartenant au BAILLEUR,
- Assurance « Dommages Ouvrages » conforme à la loi du 4 janvier 1978,
- Assurance « Responsabilité civile » pour tous dommages causés aux biens en cours de travaux ou du fait des travaux après leur réception.

4 / Tous travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques faites par le preneur au cours du bail deviendront la propriété du bailleur à la fin du présent contrat et de ses éventuels renouvellements, sans indemnité.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, notamment l'installation téléphonique et informatique, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en bon état, après enlèvement.

5 / Le PRENEUR souffrira que le BAILLEUR fasse effectuer pendant le cours du bail, tous travaux de réparation, gros entretien, reconstruction qu'il jugerait nécessaires, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelle que soit l'importance des travaux quand bien même la durée de ces travaux excéderait 40 jours.

6/ Le PRENEUR supportera exclusivement la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires, de sorte que le BAILLEUR, ne soit jamais inquiété à ce sujet.

7/ Il est ici précisé que le PRENEUR effectuera en vue de son activité des travaux d'aménagement, qui font l'objet d'une description dans la convention entre OCDL et la Société ALMARE signée en même temps que le présent bail.

ARTICLE 9 - CONDITIONS GENERALES D'UTILISATION

1 / Le PRENEUR devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour garantir le paiement des loyers et l'exécution de l'ensemble des clauses, charges et conditions des présentes.

2 / Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués en état permanent d'utilisation

3/ Il utilisera les locaux en « bon père de famille » suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée à l'article 5 ci-dessus. Il demeurera responsable de toutes atteintes ou dégradations causées aux locaux loués, de son fait, du fait de son personnel ou du fait de l'exercice de son activité. Il prendra toutes mesures propres à éviter ou faire cesser les troubles que pourrait causer l'exercice de son activité à l'immeuble lui-même.

4/ Il devra exploiter personnellement son fonds dans les lieux loués de manière effective et continue, sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période de congés annuels.

5/ Il devra se conformer aux usages en vigueur et à tous les règlements concernant l'organisation et la bonne tenue de l'immeuble et notamment s'il existe, au règlement de copropriété dont il reconnaît avoir eu connaissance, d'en respecter les prescriptions et de s'y conformer pour tout ce qui peut le concerner.

6/ Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire de l'eau, de l'électricité, du chauffage ou du rafraîchissement.

En revanche, le BAILLEUR sera tenu de tout mettre en œuvre pour réduire la durée de ces incidents.

7 / Il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu pour responsable de tous désordres ou accidents survenus de ce chef, soit une charge de 350 kg/m² (charge d'exploitation).

Le PRENEUR déclare s'être assuré qu'il bénéficie d'une puissance électrique et d'une climatisation, suffisantes nécessaires à l'exploitation normale de son activité, sans recours contre le BAILLEUR.

8/ Il ne devra utiliser aucune partie commune, galerie, trottoirs, couloirs etc pour faire aucun déballage ou emballage, pour placer des comptoirs, machines, distributrices, kiosque ou autres installations.

9/ Il ne pourra faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles ou autres objets dans quelque cas que ce soit, même après un décès, redressement ou liquidation judiciaire.

10 / Il satisfera à toutes les prescriptions administratives concernant l'exercice de son activité. Il paiera toutes les charges de la Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus ainsi que toute taxe lui incombant, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

11/ En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique de l'immeuble, dont dépendent les locaux loués, le PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante.

12/ Il se conformera aux prescriptions des différents cahiers des charges et règlements établis par NANTES AMENAGEMENT, aménageur de la ZAC, et applicables à tous les utilisateurs de la zone.

ARTICLE 10 - SIGNALÉTIQUE, PLAQUES PROFESSIONNELLES

Tout affichage ou modification d'affichage de signes distinctifs disposé à l'extérieur de l'immeuble, ne pourra être exécuté par le PRENEUR sans l'autorisation écrite préalable du BAILLEUR, de l'architecte de l'immeuble et des autorités administratives compétentes, le cas échéant avec l'accord de la copropriété qu'il s'engage à solliciter au préalable.

ARTICLE 11 - ASSURANCES - RESPONSABILITÉ - RECOURS

Le PRENEUR devra faire assurer et maintenir assurés pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable, les risques locatifs, le matériel et le mobilier qui garnissent les lieux loués, de même que toutes les installations, aménagements et équipements. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, d'explosion, de dégât des eaux, de bris de glaces, de vol, d'effraction et de vandalisme.

Les polices ainsi souscrites devront, en outre, couvrir le recours des voisins et des tiers et comporter une renonciation à tout recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra également s'assurer, en sa qualité de locataire, contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des installations, équipements et matériels, soit du fait de l'exercice de son activité, soit du fait de son personnel.

Le PRENEUR devra justifier, à première demande du BAILLEUR ou de son représentant, de la souscription des dites polices et du paiement des primes y afférent.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, attentats, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués. Le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux loués.

Il en sera de même des dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'interruption de tous services publics ou pour tout autre circonstance. Le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le BAILLEUR.

ARTICLE 12 - CESSION - SOUS-LOCATION

1 / Le PRENEUR ne pourra ni sous-louer, ni se substituer toute personne ou société même à titre gratuit dans les lieux loués.

De convention expresse, le PRENEUR est autorisé à sous-louer partiellement lesdits locaux pour une activité de bureaux ou de services aux sociétés de son groupe.

LE PRENEUR restera seul responsable du paiement des loyers et des charges et de l'exécution du présent bail.

L'autorisation expresse de sous-location partielle n'emporte pas en tout état de cause dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR

L'autorisation expresse de sous-location partielle, si elle était accordée, n'emporte pas en tout état de cause dérogation à l'indivisibilité du bail conventionnellement stipulée au bénéfice exclusif du BAILLEUR

2 / Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Toutefois, il pourra librement céder ledit droit au bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Dans tous les cas de cession, le cédant restera garant et répondant conjoint et solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de la totale exécution des clauses et conditions du présent bail, pour la durée restant à courir de celui-ci.

En cas de cession du droit au présent bail, même expressément autorisée par le BAILLEUR, il sera remis à celui-ci, sans frais pour lui et dans le mois de sa signature une copie de l'acte, afin de lui permettre de s'assurer du respect des présentes. Cette remise vaudra signification de la cession et dispensera en conséquence le PRENEUR de procéder à l'égard du BAILLEUR aux formalités prévues par l'article 1690 du Code Civil.

3/ Tout nantissement qui sera consenti par le PRENEUR devra, pour être opposable au BAILLEUR, lui être intégralement dénoncé au plus tard dans les quinze jours de l'inscription qui en sera prise au Greffe du Tribunal de Commerce dans les conditions prévues par la loi du 17 mars 1909.

ARTICLE 13 - IMPOTS ET CHARGES DIVERS

Le PRENEUR devra acquitter exactement ses impôts, contribution économique territoriale (CET), contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du BAILLEUR, et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériels.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR l'intégralité de ses quotes-parts de charges de l'ensemble immobilier réclamées par le syndic ou par le gestionnaire de l'immeuble. Il s'acquittera, en même temps que chaque terme de loyer, d'un acompte sur charges calculé en fonction du budget prévisionnel des charges annuelles de l'immeuble.

La provision trimestrielle HT au titre des charges est fixée pour la première année à : 555 € HT

Il remboursera au bailleur les frais d'assurance de l'immeuble, les honoraires de syndic, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière (sauf en cas d'exonération temporaire de la taxe foncière) afférente aux lieux loués, en ce compris les frais de gestion de la fiscalité locale directe, et plus généralement toute taxe relative aux locaux loués de manière à ce que dans tous les cas le loyer perçu soit net de toutes charges et taxes pour le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous abonnements, frais d'accès et contrats relatifs aux lieux loués et contractés, notamment auprès des services de l'eau, de l'électricité, du téléphone, etc.... ; il en acquittera les redevances de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 14 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT DEUX MILLE DEUX CENT EUROS HORS TAXES (22 200 € HT)

Un supplément de loyer annuel de DEUX MILLE EUROS HORS TAXES annuels (2000 € HT) correspondant à la location de 2 emplacements de parkings souterrains, numérotés de 90 à 91

LE LOYER TOTAL ANNUEL DÛ SERA DONC DE VINGT QUATRE MILLE DEUX CENT EUROS HORS TAXES (24 200 € HT).

Ce loyer sera majoré de la provision pour charges telle que prévue à l'article 13 ci-dessus, ainsi que de la TVA au taux en vigueur à sa date d'exigibilité.

Ce loyer sera payable par MENSUELLEMENT et d'AVANCE : les premier JANVIER, premier AVRIL, premier JUILLET, premier OCTOBRE de chaque année.

De convention expresse, le PRENEUR a demandé à payer son loyer mensuellement d'avance et demandé AU BAILLEUR à bénéficier d'une franchise pour les travaux de rénovation et d'aménagement qu'il entend réaliser dans les locaux, le premier loyer sera payable le premier AOUT 2014.

Les charges seront dues par le PRENEUR à la date d'effet du bail soit au 15 mai 2014.

Il en sera de même de la TVA sur loyer, si pour une raison quelconque elle venait à être réclamée au BAILLEUR par l'administration fiscale pour la période de franchise allant du 15 mai 2014 au 15 août 2014.

Conditions de paiement :

Tous les paiements seront faits entre les mains du BAILLEUR ou de toute autre personne expressément désignée par lui, aux dates d'échéance ci-dessus.

ARTICLE 15 - INDEXATION ANNUELLE - RÉVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera indexé TOUS LES ANS, à la date anniversaire du bail, proportionnellement à la variation du cours de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

Pour l'application de la présente clause, les parties conviennent que pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice connu à la date de prise d'effet du bail, qui est celui du 4^{ème} trimestre 2013 (soit 1615), et l'indice de référence celui du 4^{ème} trimestre de chaque année.

Si toutefois, faute de publication de l'indice de référence lors de l'application de l'indexation, le montant du nouveau loyer ne pouvait être fixé, le PRENEUR continuerait à payer, à titre provisionnel, un loyer égal au montant de celui de la période écoulée. Dès publication de l'indice de référence, le nouveau montant du loyer serait fixé et le preneur verserait sur cette base le rappel de loyer correspondant.

Au cas où, pour une raison quelconque, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un indice nouveau conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix d'un nouvel indice à adopter, les Parties s'en remettent d'ores et déjà à l'expert désigné par le juge des Référé saisie par la partie la plus diligente. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national.

Le PRENEUR reconnaît d'autre part expressément que la clause d'indexation ci-dessus constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu, compte tenu de l'importance de la location, de sa durée et de la constance des usages pour des locations similaires.

ARTICLE 16 - DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations qui lui incombent, et notamment pour garantie de la restitution des locaux en parfait état, le PRENEUR versera au BAILLEUR, le jour de la prise d'effet du bail, un dépôt de garantie équivalent à trois mois de loyer hors taxes et hors charges, soit SIX MILLE CINQUANTE EUROS (6 050 €).

En cas de variation du loyer, en vertu de la clause d'indexation ci-dessus, le montant du dépôt de garantie sera réactualisé pour toujours représenter l'équivalent de trois mois de loyer hors taxe.

A l'expiration du bail, le dépôt de garantie sera restitué au PRENEUR après le paiement de tous les loyers, charges et accessoires, ainsi que toutes les indemnités dont le PRENEUR pourrait être débiteur envers le BAILLEUR, notamment à l'occasion des travaux de remise en parfait état des locaux loués, et production par le PRENEUR de l'acquît de ses contributions, taxes ou droits quelconques.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite de la mise en redressement ou en liquidation judiciaire du preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut du paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou d'indemnité d'occupation ou d'accessoires à son échéance, du paiement de tous arriérés dus par suite d'indexations, de révisions ou de renouvellements, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, et un mois après mise en demeure restée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieur à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, quinze jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux. Cette majoration reste indépendante des frais de commandement et de recette à la charge du PRENEUR ainsi que d'un intérêt de retard conventionnellement stipulé sur la base du taux d'escompte de la BANQUE DE FRANCE majoré de quatre points.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements de PRENEUR ayant ou non provoqué cette résiliation et du fait même de cette résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire, ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 % sans préjudice du droit du BAILLEUR à indemnisation complémentaire, sur justification du préjudice effectivement subi, en raison notamment soit de l'importance du loyer de relocation, soit de la durée nécessaire à cette relocation.

ARTICLE 18 - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, architectes, entrepreneurs, ouvriers ou toute personne dûment habilitée par le BAILLEUR pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur vente ou de leur location.

Toutefois, ces visites devront avoir lieu, sauf cas de force majeure, aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux, moyennant un préavis d'au moins vingt quatre heures.

En cas de mise en vente des locaux ou de mise en location en raison du départ du PRENEUR, le BAILLEUR pourra apposer sur la façade de l'immeuble toute enseigne ou panneau indiquant que lesdits locaux sont à vendre ou à louer.

Au plus tard le jour du départ du PRENEUR, qu'elle qu'en soit la cause, il sera établi contradictoirement, un état des lieux qui comportera éventuellement le relevé des réparations, remises en état et travaux à la charge du PRENEUR. Celui-ci devra, immédiatement après son déménagement, faire le nécessaire pour que ces réparations, remises en état et travaux soient exécutés dans les meilleurs délais. En telle hypothèse et faute pour LE PRENEUR de ne pas réaliser les travaux et remises en état dans le mois du constat, les locaux ne seront pas réputés restitués de sorte que les loyers, charges et accessoires ou indemnités d'occupation demeureront exigibles jusqu'à ce que le PRENEUR ait exécuté dans les règles de l'art ses obligations.

ARTICLE 19 - DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Etat des risques naturels, technologiques et sismiques

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, que l'immeuble objet de la présente location étant situé dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles approuvé, les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement lui sont applicables.

En conséquence, conformément à la réglementation en vigueur et sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le BAILLEUR a établi et annexé aux présentes un Etat des Risques Naturels et Technologiques. Le PRENEUR reconnaît donc avoir conclu l'opération en parfaite connaissance de son existence et de son contenu.

En outre, le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Diagnostic de performance énergétique

Les locaux ne disposant pas de terminaux de chauffage, il ne peut être établi de Diagnostic Energétique

ARTICLE 20 - CHANGEMENT D'ETAT

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

En cas de modification substantielle des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège sociale, changement de gérant...), le PRENEUR devra informer le BAILLEUR dans un délai de 3 mois de la modification, le changement intervenu.

Si, pendant toute la durée du bail, le BAILLEUR vend ou promet de vendre l'immeuble ou les locaux loués à une tierce personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au BAILLEUR dans tous les droits et obligations résultant du présent bail sans que cette substitution qui est d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation à celui-ci.

ARTICLE 21 - MODIFICATIONS - TOLERANCE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties au présent bail. Toute modification postérieure ne pourra résulter que d'un document écrit, tel qu'échange de lettres ou avenants signés des deux parties. Aucune modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra être déduite ni de la tolérance

tacite, ni de la passivité du bailleur, celui-ci se réservant la faculté d'exiger, à tout moment, et sans préavis son respect et sa complète application.

ARTICLE 22 - ENREGISTREMENT - TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties conviennent de ne pas soumettre le présent acte à la formalité d'enregistrement.

Le BAILLEUR ayant placé la présente location sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée, il sera remis au preneur une facture de loyer portant le décompte de la TVA à chaque échéance de loyer.

**ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE -
ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes, leurs suites et leurs conséquences, les Parties font élection de domicile :

Le BAILLEUR : à RENNES, à l'adresse indiquée aux présentes,

Le PRENEUR : dans le local loué indiqué aux présentes.

Attribution de juridiction est faite aux Tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

ANNEXES :

- ✓ Plans
- ✓ Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES, dont une copie originale remise à chacune des parties,

À NANTES, le X-X-XXXX

LE BAILLEUR

LE PRENEUR