

Service Gestion

4^{ème} étage-18 rue du Calvaire – 44000 NANTES

Tél : 02.51.72.72.70 – Fax : 02.51.72.72.79

E-mail : accueil@emoison.com

Service Négociation

3^{ème} étage-18 rue du Calvaire – 44000 NANTES

Tél : 02.51.72.72.72 – Fax : 02.51.72.72.73

Bail de Locaux Commerciaux

PROPRIETAIRE : 3840

LOCATAIRE :

IMMEUBLE : 4046

LOT : 0002

M Hervé LE CORRE

SOCIETE JANE

10 RUE MERCOEUR

MAGASIN

BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

- Monsieur Hervé LE CORRE, représenté par le Cabinet MOISON, SARL au capital de 150 000€, dont le siège social est 18, rue du Calvaire 44000 NANTES, pris en la personne de son gérant, Monsieur Christophe MOISON.

Dénommé « LE BAILLEUR »
D'UNE PART,

ET

- La Société JANE, Société à Responsabilité Limitée, au capital de 15.000 euros dont le siège social est sis 10, rue Mercoeur – 44000 NANTES, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 819 023 219 RCS NANTES, représentée par Madame Sophie GANDON et Madame Anne BOUREAU, en qualité de gérantes.

Dénommé « LE PRENEUR »
D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR donne à bail, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, après les avoir fait visiter, les locaux ci-après désignés dans l'immeuble sis : **10 RUE MERCOEUR - 44000 NANTES**

1. DÉSIGNATION

Un magasin sur rue avec en prolongement une réserve comprenant un WC et une pièce à usage de bureau.

Formant le lot N°2 du règlement de division de l'immeuble, auquel est attaché 155 millièmes des parties communes de l'immeuble.

Tels que lesdits lieux se poursuivent et comportent dans l'état où ils se trouvent à la date d'effet du présent acte, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir vus et visités et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

2. DURÉE

Le bail aura une durée de 10 ans à compter du **14 avril 2016** pour se terminer le **13 avril 2026**.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4, du Code du Commerce :

« Le PRENEUR aura, dans les formes et délais prévus à l'article L.145-9 dudit code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ».

Toutefois par dérogation expresse à l'article précité, les parties renoncent à la faculté de donner congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Seul un congé établi par voie d'huissier sera recevable à peine de nullité.

Le renouvellement du présent bail se fera dans les mêmes conditions de durée que la présente convention.

3. LOYER

3.1 PRIX

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel de **24 000.00 Euros** hors taxes et hors charges. Payable par TRIMESTRE CIVIL D'AVANCE les 1^{er} Janvier, 1^{er} Avril, 1^{er} Juillet et 1^{er} Octobre de chaque année, par PRELEVEMENT AUTOMATIQUE, organisé par le BAILLEUR ou son représentant et exceptionnellement pour la première fois le 14 avril 2016 pour la période du 14 avril 2016 jusqu'au 30 juin 2016.

Les parties conviennent que les avis de loyers et quittances seront transmis au PRENEUR exclusivement par voie numérique.

Les frais postaux et de traitement numérique des avis d'échéance seront facturés aux PRENEURS sur chaque terme, actuellement forfaitisés à 2.15 euros, pour couvrir notamment, tout ou partie du coût de traitement des correspondances et traitement des dossiers ..., que le Cabinet MOISON initie pour le compte du locataire. Le montant de ces frais est susceptible de révision en fonction des variations des tarifs pratiqués par la Poste. Les PRENEURS supporteront également les frais d'impayé bancaire.

3.2 INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé sera révisé chaque année, sans formalité préalable à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes, en fonction de la variation à la hausse ou à la baisse de l'indice ILC publié par l'INSEE ou de tout autre indice qui lui serait officiellement substitué.

Pour la première révision qui interviendra le 14 avril 2017, le nouveau loyer sera calculé en prenant pour premier indice celui du 4^e trimestre 2015, soit 108.41.

Pour les révisions suivantes, les variations constatées d'une année sur l'autre des indices de ces mêmes trimestres seront donc celles retenues pour les calculs des nouveaux loyers de telle sorte que la période de révision prise en considération entre les indices soit de 12 mois, conformément à l'article L112-1 du Code monétaire et financier.

En cas de retard dans la parution de l'indice, le loyer sera payé à titre provisionnel en fonction du dernier indice publié et un ajustement rétroactif interviendra ultérieurement.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, cet indice cesserait d'être publié, il serait remplacé par celui qui lui serait officiellement substitué ou par un indice conventionnellement choisi.

A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter les parties d'ores et déjà s'en remettent à la décision de l'expert, désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de NANTES, statuant en matière de référé.

Seule une disposition légale d'ordre public pourrait faire échec au jeu de la présente clause qui constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

3.3 CHARGES

En sus du loyer, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de toutes taxes ainsi que les charges.

Le montant de ces charges est provisionné à **2 100€ par an** (deux mille cent euros), payable trimestriellement d'avance en même temps que le loyer principal.

Une régularisation annuelle sera effectuée, en considération des dépenses réelles de l'exercice comptable, permettant chaque année l'ajustement de la provision sur charges trimestrielle.

Cette dernière correspond au remboursement de toutes charges payées par le BAILLEUR, excepté les exclusions définies par l'article R145-35 du code du Commerce, en particulier les travaux résultant de l'article 606 du code civil d'une part, et les honoraires de gestion d'autre part.

La contribution du preneur sera calculée en proportion des tantièmes de l'immeuble, soit :

- Les charges communes générales sur la base de 155 / 1284
 - Consommation eau froide et eau froide privative
- Location relevé de compteur eau sur la base de 1 / 14

Il remboursera en plus de la provision trimestrielle :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble, en ce compris **la totalité de la taxe foncière grevant le lot**, majorée des frais de rôle

- les taxes municipales afférentes au bien loué, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives, les droits de devanture
- la cotisation foncière des entreprises, la contribution sur la valeur ajoutée des entreprises
- les augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires ou des BAILLEURS, de toute nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, et de rembourser au BAILLEUR sur simple requête de sa part les sommes payées ou à payer par lui à ce sujet.
- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.
- toute consommation d'eau froide et d'eau chaude, ainsi qu'il est dit aux dispositions générales ci-contre
- La TVA sur loyers et charges, si elle est due.

En outre, le PRENEUR fera son affaire personnelle de manière que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété, ni recherché, à ce sujet, de tous abonnements et contrats relatifs aux lieux loués, et contractés auprès des Services de l'eau, du gaz, de l'électricité et du téléphone, réseau câblé ou autres ; il en acquittera les redevances, les consommations ainsi que le coût de la location de compteurs.

Dans le cas où, en vertu des dispositions législatives, lesdits impôts et taxes ainsi que toutes les charges extraordinaires imposées au PRENEUR ne pourraient plus être supportés par celui-ci, le loyer serait augmenté de plein droit du montant de ces impôts et charges tels qu'ils existeraient la dernière année où il aurait eu à les supporter.

Au sujet de la taxe foncière, le montant de chaque provision trimestrielle civile d'avance, payable en même temps que le loyer correspond au quart du paiement de la dernière taxe foncière, majorée des frais de rôle et TVA si elle est due

Le montant de la provision trimestrielle est fixé pour la première année à la somme de **480€** hors taxes.

La liquidation définitive de la taxe foncière sera établie chaque année à l'appui du document transmis par les services fiscaux.

Le PRENEUR ne pourra, ni pour le loyer, ni pour les charges, faire aucune retenue sous prétexte de compensation pour réparations ou toute autre cause.

3.4 FRANCHISE DE LOYER

Le BAILLEUR consent des franchises sur les trois premières années du bail, selon le barème suivant :

Période	Montant de la franchise annuelle
Du 14/04/2016 au 13/04/2017	4 000€
Du 14/04/2017 au 13/04/2018.	2 700€
Du 14/04/2018 au 13/04/2019.	1 400€

Le montant de cette franchise est forfaitaire et non révisable.

Elle est imputée proportionnellement sur chaque terme trimestriel et au prorata temporis ;

Par exemple, la franchise d'un montant de 4 000 € pour la période du 14 avril 2016 au 13 avril 2017 sera imputée sur le terme à hauteur de 1 000 € par trimestre civil d'avance pendant une année.

En tout état de cause, les dispositions de ce chapitre ne doivent en aucun cas être interprétées dans le non-respect des termes du paragraphe 3.2 définissant la révision du loyer et les dispositions de l'article L 112-1 du Code Monétaire et Financier.

Si des distorsions arithmétiques devaient être interprétées en opposition avec le paragraphe 3.2 par l'une des Parties, les dispositions du chapitre 3.4 deviendraient nulles de plein droit. Les co-contractants ne voulant en aucune circonstance sanctionner la mise en œuvre de la clause de révision.

3.5 GARANTIE BANCAIRE A PREMIERE DEMANDE

Le PRENEUR apporte une garantie bancaire à première demande couvrant neuf mois de loyers soit la somme de 18 000€ (dix huit mille euros), taxes et indemnités d'occupation, valable pendant toute la durée du contrat. Ladite garantie demeure annexée aux présentes.

A l'issue de la date d'expiration de ladite garantie, la mainlevée sera délivrée au PRENEUR sur simple demande.

A défaut de production de l'engagement de la banque à son entrée dans les lieux, et en attendant celle-ci, le locataire s'oblige à verser un montant de neuf mois de loyer exigible à la signature des présentes et reversé en contrepartie de la production de ladite garantie bancaire à première demande.

Ce montant est remis au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2071 et suivants du Code Civil, en garantie du paiement des loyers, charges, impôts et indemnités connexes pendant toute la durée du bail et plus généralement en garantie de toute charge et obligation résultant du présent bail, jusqu'au règlement entier et définitif des sommes précitées.

Ce montant devra être automatiquement reconstitué après tout prélèvement du BAILLEUR à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations ou tous autres titres, de manière à toujours correspondre à un an de loyers.

En cas de procédure collective, le montant du dépôt de garantie ou de la garantie bancaire sera imputé par priorité sur les sommes antérieures à l'ouverture de la procédure collective.

En cas de cession organisée soit amiablement, soit judiciairement notamment dans le cadre d'une procédure collective, le cessionnaire et les cessionnaires successifs devront s'engager à produire la même garantie bancaire à première demande et/ou dépôt de garantie et ce, préalablement à toute cession et au plus tard 15 jours avant la réalisation de celle-ci.

4. CONDITIONS GÉNÉRALES

4.1 ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au BAILLEUR, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état, à l'exception de la réparation de la vitrine qui sera prise en charge par le BAILLEUR.

En outre, conformément à l'article L 145-40-1 du Code du Commerce, un état des lieux pourra être établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR ou son représentant et le locataire.

A défaut, un huissier de justice établira l'état des lieux, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

4.2 RÉPARATIONS

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront à l'entrée en jouissance.

Pendant le cours du bail, le propriétaire ne pourra être tenu que des grosses réparations c'est à dire le clos et le couvert. Il aura droit de faire tous les travaux lui semblant utiles tant dans les locaux loués que dans le reste de l'immeuble. Il ne devra, quelle que soit la durée des travaux, aucune indemnité au PRENEUR, qui sera tenu d'enlever, à ses frais, tous aménagements et meubles gênants.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement, par écrit, le BAILLEUR des fuites d'eau et de tous les événements pouvant nécessiter des précautions pour la conservation de l'immeuble.

Le PRENEUR devra entretenir constamment en bon état de réparations locatives les locaux loués et leurs accessoires tels que jalousies, sonneries, water-closets ; les conséquences de tous accidents seront à sa charge, à moins qu'il ne justifie d'une installation défectueuse imputable au propriétaire.

Entretien, réparation et remplacement de la vitrine :

Le PRENEUR devra assurer tous travaux d'entretien nécessités par l'état de la devanture, et repeindre celle-ci tous les trois ans.

Il aura à sa charge, sans répétition contre le BAILLEUR, tous travaux intérieurs quelque en soient la nature et l'importance.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera tous les frais de réparations exécutées sur mise en demeure des services d'hygiène dans son local personnel, et solidairement avec les autres locataires, sa part proportionnelle desdits frais dans les locaux communs, y compris en cas de vétusté.

Le PRENEUR supportera, sauf recours contre l'auteur responsable, sa part du coût des réparations aux appareils de water-closets, aux canalisations et aux tuyaux de descente, provenant du fait des locataires qui en ont l'usage commun.

Le locataire ne pourra apporter aucune modification aux lieux loués sans l'autorisation écrite du BAILLEUR. Cette disposition s'applique, notamment, aux installations de lavabos, baignoires, appareils à douches, à eau courante et similaires, chauffage, etc...

Si, en vertu d'un accord particulier postérieur, des travaux ou améliorations étaient effectués par le locataire, ils seront sans indemnité, incorporés immédiatement à l'immeuble et deviendront à l'expiration du bail propriété du BAILLEUR, à l'exception des seuls appareils, et ce, sans préjudice du droit du propriétaire d'exiger en fin de jouissance, aux frais du PRENEUR, l'enlèvement de ces installations et la remise des locaux en leur état primitif. Ces travaux devraient être faits sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble.

4.3 ENGAGEMENT DIRECT EN CAS D'APPORT EN SOCIÉTÉ

Dans le cas où le PRENEUR viendrait à faire apport à une société de l'activité qu'il exerce dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil. En cas d'apport, ou en cas de fusion de société ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article 387 de la Loi du 24 Juillet 1996, le BAILLEUR pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement pour le paiement des loyers, et accessoires et l'exécution des conditions des présentes et, en cas de refus, il pourrait demander la résiliation du présent bail, sauf si une garantie bancaire est fournie conformément à l'article 3.6 des présentes.

En cas de cession à une société, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes, sous peine de résiliation du présent bail, si bon semble au BAILLEUR, sauf si une garantie bancaire est fournie conformément à l'article 3.6 des présentes.

Les stipulations qui précèdent, relatives en cas d'apport à une société ou de cession à une société ne dispensent pas la société bénéficiaire de l'apport ou la société cessionnaire, de faire signifier l'acte conformément à l'article 1690 du code civil, sauf dispense expresse par acte notarié.

4.4 OCCUPATION

Le PRENEUR devra consacrer les locaux à l'exploitation de : **Jardinerie, fleuriste, décoration, ameublement** à l'exclusion de toute autre.

Le PRENEUR reconnaît que l'immeuble est en parfaite adéquation avec sa destination contractuelle.

Dans l'hypothèse où il ne serait pas conforme à l'exercice de son activité, le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de toutes démarches administratives et tous travaux ou aménagements nécessaires à ses frais exclusifs, tant dans les locaux qu'à l'extérieur, le tout sans recours contre le BAILLEUR. Ces travaux avant leur exécution devront faire l'objet d'une autorisation particulière du BAILLEUR, sous contrôle de l'architecte de l'immeuble et dont les honoraires seraient à la charge du PRENEUR de même que le coût des travaux.

Si le PRENEUR se voyait refuser par une administration quelle qu'elle soit la faculté d'exercer son activité dans les lieux, le présent bail deviendrait caduc de plein droit sans recours contre le BAILLEUR et le rédacteur d'acte et sans pouvoir revendiquer le remboursement de toutes sommes d'ores et déjà acquittées en vertu des présentes.

En outre, le PRENEUR paiera tous les travaux quelle qu'en soit la nature qui seraient rendus indispensables soit pour l'exercice de son métier, soit par une autorité administrative quelle qu'elle soit, soit pour quelle que cause que ce soit, notamment résultant d'un diagnostic technique visé au chapitre 6, ou résultant du respect des normes environnementales, même en cas de force majeure, de vétusté, de modifications législatives, réglementaires, nationales, européennes ou autres, (tel que par exemple les

travaux de mise aux normes d'accessibilité des commerces aux personnes handicapées), actuelles et futures, et notamment en matière d'établissement recevant du public (ERP), de sécurité, d'hygiène, du droit du travail, de pollution et de protection de l'environnement, de façon telle que le BAILLEUR ne soit jamais recherché à ce sujet, cette clause constituant une dérogation expresse aux dispositions des articles 1720 et 1755 du Code Civil et à l'obligation mise à la charge du BAILLEUR de rendre l'immeuble conforme à sa destination.

Par ailleurs, le PRENEUR reconnaît que la chose louée est conforme à l'obligation de délivrance définie par l'article 1719 du code civil.

Il renonce à tout recours de ce chef contre le BAILLEUR et le libère de toute obligation résultant de l'article 1719 du code civil pour la durée du contrat en cours et son renouvellement.

Ces obligations sont ici de la volonté expresse des parties, transférée au PRENEUR et vis-à-vis des tiers.

Il devra, à l'occasion de tous travaux faire place nette à ses frais des meubles, tentures, tableaux, canalisations, coffrages, appareils et agencements, installés par ses soins, dont la dépose serait nécessaire.

De même, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, le PRENEUR devra supporter sans indemnité, interruption, ni diminution de loyers, quelles qu'en soient l'importance et la durée, cette dernière excédant 21 jours, tous travaux de grosses réparations ou d'améliorations qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux ou dans l'immeuble dont il dépend.

Il devra également supporter dans les mêmes conditions, tous travaux de surélévation quels qu'ils soient ou constructions nouvelles ainsi qu'il est dit plus haut, que le BAILLEUR jugerait convenable de faire exécuter.

Il supportera de même, tous travaux de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient être exécutés dans les immeubles voisins de celui dont dépendent les lieux loués et notamment tous travaux de murs mitoyens et bouchement de jour de souffrance, sans pouvoir exercer aucun recours de ce chef ni demander aucune diminution ou interruption de loyer au BAILLEUR.

Le local devra être constamment ouvert et le commerce ne pourra être interrompu

En outre, pour bénéficier du droit au renouvellement, le PRENEUR devra personnellement occuper les lieux .

Dans ce cadre, il lui est interdit de prêter ou laisser occuper même temporairement et sous quelque forme que ce soit les lieux loués par d'autres personnes.

4.5 CESSION – SOUS LOCATION

Le PRENEUR ne pourra pas :

- concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement à titre gratuit et précaire, notamment par sous-location, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce, sans le consentement préalable, exprès et écrit du BAILLEUR.

En cas d'accord du BAILLEUR, l'autorisation de sous-louer emportera une garantie solidaire du sous-locataire au bénéfice du BAILLEUR, pour le paiement de toute dette, quelle qu'en soit sa nature, y compris l'indemnité d'occupation.

- céder son droit au bail ou les droits qu'il tient des présentes, si ce n'est en totalité à son successeur dans son fonds de commerce, et dans ce cas, à la condition d'informer au préalable et par écrit le BAILLEUR. A cet égard, le cédant s'engage à communiquer au propriétaire ou à son représentant, les prénoms, nom, profession et adresse de l'éventuel cessionnaire, ainsi que toutes les conditions de la cession projetée et de joindre à sa demande la justification de la parfaite honorabilité, solvabilité et capacité professionnelle du cessionnaire éventuel.

En outre, dans ce cas, le cédant s'oblige à supporter tous les diagnostics définis à l'article 6 des présentes lorsqu'ils ont un caractère obligatoire

Par ailleurs, préalablement à la cession, et conformément à l'article L145-40-1 du Code du Commerce, il pourra être établi un état des lieux entre le cédant, cessionnaire et le BAILLEUR, à frais partagés entre les trois parties.

De même, le cessionnaire devra préalablement à toute cession et au plus tard 15 jours avant la réalisation de celle-ci produire une garantie bancaire à première demande, conformément aux termes de l'article 3.4 précité.

Le BAILLEUR devra, dans le mois de la réception de la demande et de justifications satisfaisantes, autoriser la cession, dont il sera dressé un avenant au bail valant autorisation de cession par le représentant du BAILLEUR aux frais du cédant et en présence du BAILLEUR ou lui dûment appelé, sans que, ni le prix, ni aucune des autres conditions de la vente puissent être modifiés.

Le cessionnaire devra en outre fournir dans un délai de trois mois à compter de la prise d'effet de la cession un état des créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

Conformément à l'article L145-16-2 du Code du Commerce, le PRENEUR restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et les cessionnaires successifs, pendant trois ans à compter de la cession, du paiement des loyers, indemnités d'occupation, charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, les cessionnaires devront s'obliger solidairement au paiement de toutes dettes dues au BAILLEUR.

Le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire, et ce sans contrainte de délai par dérogation à l'article L145-16-1 du Code de commerce.

Si le cédant est une personne morale, le garant s'oblige à maintenir l'existence de sa société, jusqu'à l'extinction de son obligation de garantie.

Aucune cession ne pourra être organisée s'il reste dû des loyers, charges, indemnités d'occupation et frais, par le PRENEUR.

Il est précisé que le cédant devra en toutes circonstances le règlement de l'intégralité des sommes, loyers, charges ou autres, exigées à chaque terme.

Un original ou une grosse sera remis sans frais au BAILLEUR.

Préalablement à l'entrée du nouveau locataire, le PRENEUR devra exécuter les réparations d'entretien et travaux auxquels il est tenu ; sans préjudice de la solidarité sus-exprimée.

5. JOUISSANCE ET SÉCURITÉ

Le PRENEUR devra jouir en bon père de famille et ne rien faire qui trouble les voisins. Il ne pourra ni déposer quoi que ce soit dans les parties communes de l'immeuble, ni exposer des enseignes aux murs, fenêtres et balcons.

Il se conformera aux règlements de l'immeuble pour l'usage et l'éclairage de l'escalier et pour la conciergerie (s'il y en a une). Il ne sera pas déposé de matières inflammables dans les lieux loués.

Le locataire remboursera au propriétaire les frais d'abonnement et d'entretien de la chaudière individuelle à gaz (ou chauffe-eau), dont le contrat a été souscrit par le propriétaire à une société de son choix. Il est précisé au locataire que la visite annuelle obligatoire est organisée au gré de la volonté de la société chargée de vérifier l'équipement. En outre, toute visite peut être organisée sur simple demande du PRENEUR dans le cadre du contrat souscrit.

Cette obligation existe quand bien même l'équipement à gaz serait installé par le PRENEUR. Il en résulte que tous travaux d'installation d'une nouvelle chaudière à l'initiative du locataire doit faire l'objet d'une demande et d'une déclaration préalable au propriétaire ou à son représentant légal.

Le PRENEUR fera détruire à ses frais, dès leur apparition, si cela devait être le cas, les insectes, rongeurs et parasites, sans que le BAILLEUR puisse être en aucun cas recherché à cet égard.

Il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, etc...

Il exonère le propriétaire de toute responsabilité en cas de vol ou de cambriolage, ainsi qu'en raison des actes accomplis par le concierge en dehors de ses fonctions normales.

En cas de vol, tentative de vol, de tout acte délictueux et plus généralement de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou dépendances de l'immeuble, quelles que soient les circonstances et notamment à l'occasion de travaux effectués à l'initiative du BAILLEUR, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil, le BAILLEUR n'assumant notamment, aucune obligation de surveillance.

Il devra assurer le mobilier, les risques locatifs et le bris des glaces à des compagnies solvables et en justifier à toute réquisition.

AB. SW

Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

Ces polices devront, en outre, couvrir le recours des tiers et des voisins. Le PRENEUR devra également s'assurer en sa qualité de locataire-occupant et ce, de manière satisfaisante, 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 aménagements ou des installations, soit du fait de ses préposés.

Le PRENEUR devra justifier chaque année, à la première demande du BAILLEUR ou de son représentant, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes par la production d'une copie de sa quittance d'assurance.

Toute occupation des locaux ou portion d'immeuble, non comprise au bail, entraînera la résiliation de ce dernier ; le PRENEUR devra respecter les conditions imposées aux occupants par le règlement de copropriété.

5.1-TRI SELECTIF

Le PRENEUR est avisé de l'instauration par Nantes Métropole d'un dispositif de collecte des déchets ménagers « TRI SAC ».

Ce procédé permet aux habitants de trier leurs déchets grâce à deux sacs de couleurs, soit :

- Les sacs jaunes pour les déchets recyclables : papiers, cartons (briques vides, magazines..), bouteilles et flacons en plastique avec leurs bouchons (eau, lait, produits d'entretien..) , emballages en métal (canettes de soda, boîtes de conserve ...).
- Les sacs bleus pour les déchets ménagers non recyclés.

Les sacs sont ensuite à déposer ensemble dans le bac habituel, puis seront collectés par le même véhicule pour être acheminés vers le centre de séparation.

Les bouteilles et les bocaux en verre sont à déposer dans les containers habituels.

Concernant les cartons de volume important, ils sont déposés sur le trottoir le matin du jour du retrait, présentés à plat, pliés et attachés.

A défaut, ils seront considérés comme des dépôts sauvages.

Afin de connaître les jours de collecte des déchets pour sa rue, le PRENEUR est invité à consulter le site Internet suivant :

Nantesmetropole.fr

Ou à contacter le n° vert **0 800 344 00** (du lundi au vendredi de 8h à 17h) dédié aux questions de collecte.

Le PRENEUR s'oblige expressément à respecter le règlement de la ville.

5.2 MODIFICATIONS AUX FACADES

Les parties extérieures de l'immeuble (à l'exception des devantures) n'étant pas louées, le PRENEUR ne pourra au aucun cas les utiliser ou les modifier quelque peu que ce soit, même pour sa publicité personnelle (excepté pour la pose d'enseignes dans les conditions définies au paragraphe ci-dessous).

5.3 VISITES

Le locataire laissera le propriétaire ou son délégué visiter les lieux loués quand il semblera utile au BAILLEUR. Dès qu'un congé sera donné, et en tous cas, dans les six mois précédant l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter tous les jours non fériés, de 14 à 16 heures. Il en sera de même en cas de mise en vente de l'immeuble.

Dans cette hypothèse, le BAILLEUR pourra exercer sur place, un droit d'affichage dès mise en vente ou location.

Le BAILLEUR se réserve la faculté d'exercer un droit de visite une fois l'an, après avoir pris attache avec le locataire.

5.4 EAU

Toute consommation d'eau froide et d'eau chaude sera réglée en plus des provisions de charges, par les locataires.

S'il n'existe pas de compteur particulier, la consommation d'eau enregistrée au compteur général de l'immeuble ainsi que la location et l'entretien du compteur général et toute autre taxe annexe, seront calculés proportionnellement au nombre d'occupants, majorés éventuellement en raison de la présence dans les locaux loués, d'appareils sanitaires ou d'appareils ménagers tels que lave-vaisselle, machine à laver.

S'il existe un compteur particulier, il sera compté d'une part, les frais d'entretien, la location et le relevé du compteur particulier d'eau froide et d'eau chaude et les consommations d'eau enregistrées audit compteur.

D'autre part, il sera compté la location et l'entretien du compteur général d'eau et le total des compteurs particuliers et ce, au prorata de la consommation.

5.5 ENSEIGNES

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes autorisations requises notamment des administrations et de la copropriété, si elle existe.

Préalablement, le PRENEUR devra soumettre par écrit, son projet pour agrément auprès du propriétaire.

Il devra veiller à ce que la pose de ces enseignes ne porte pas préjudice à la solidité de l'immeuble et ne dégrade pas les façades.

A son départ, le PRENEUR veillera à remettre la façade dans son état initial.

En tout état de cause, le BAILLEUR ne pourra être tenu responsable des dommages subis ou causés par lesdites enseignes.

5.6 MODIFICATION STATUTAIRE

Le PRENEUR s'oblige à notifier au BAILLEUR les modifications de statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) dans le mois de la modification.

6- DIAGNOSTICS TECHNIQUES

6-1 ETAT DES RISQUES-ENVIRONNEMENT (Article L125-5 du Code de l'environnement)

Le bien étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques miniers, technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, le locataire reconnaît avoir été informé par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A ce titre, le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des documents d'informations relatifs à cet état des risques et atteste en avoir reçu un exemplaire le jour de la signature des présentes.

En outre, le BAILLEUR précise qu'à sa connaissance, le bien n'a pas subi de sinistre ayant généré une indemnisation au titre des articles L 125-2 (catastrophes naturelles) ou L 128-2 (risques technologiques) du Code des Assurances

6-2 AMIANTE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L 1334.13 et R.1334-15 du code de la santé publique, un repérage des matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante mentionnées à l'annexe 13-9 du même code doit être effectué.

Le PRENEUR est avisé de l'obligation d'information sur la présence ou non d'amiante dans le bien loué en s'appuyant sur les rapports de repérage des matériaux et produits précités.

Le PRENEUR dispense le BAILLEUR de l'établissement desdits rapports.

Cette clause constitue une dérogation expresse aux dispositions de l'article 1720 du Code Civil

6-3 DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (loi n°2010-788 du 12 juillet 2010).

Conformément aux dispositions prévues par les articles L.134-1 et suivants du code de la Construction et de l'Habitation, le PRENEUR est avisé de l'obligation de communiquer les informations relatives à la performance énergétique du bien loué, si ce dernier est exigé, comprenant la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée des lieux et une classification en fonction de valeurs de référence.

Le PRENEUR dispense le BAILLEUR de l'établissement dudit diagnostic.
Cette clause constitue une dérogation expresse aux dispositions de l'article 1720 du Code Civil

6-4-EXTINCTEURS ET DETECTEURS DE FUMEE

Le PRENEUR s'engage à installer d'une façon générale un détecteur avertisseur de fumée, s'il est obligatoire.

Ce détecteur devra être pourvu du marquage CE et du logo NF, déclencher une sonnerie au contact de la fumée et avertir le locataire lorsque les batteries seront déchargées.

Le PRENEUR s'engage expressément à faire réaliser cette installation qui devra être notifiée à la compagnie d'assurance garantissant les risques d'incendie du bien.

De même, l'entretien de cet équipement sera à la charge du PRENEUR.

En outre, le PRENEUR s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement, la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs), et à réaliser leur mise à jour, et plus particulièrement en cas d'évolution de son activité, afin d'être constamment en conformité avec les contraintes administratives.

Ce contrôle sera effectué aux frais du PRENEUR par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie (C.E.P, VERITAS...).

Le PRENEUR devra justifier de ses contrats à la demande du BAILLEUR, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

7. EXÉCUTION ET INTERPRÉTATION DU BAIL-CLAUSE RÉSOLUTOIRE

A défaut de paiement intégral du loyer, de ses rappels, de ses accessoires et des éventuelles indemnités d'occupation aux échéances prévues, de remboursement des frais de commandement et de poursuites, ainsi qu'en l'absence de règlement des sommes dues en vertu d'une décision judiciaire, notamment les rappels de loyers et des intérêts attachés à ces montants, et à défaut de production au préalable avant toute cession ou conclusion du bail d'une garantie bancaire à première demande, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après la date de la sommation ou du commandement de payer mentionnant ce délai et demeuré infructueux.

Toute violation d'une des clauses relatives à l'interdiction de sous-louer, de céder le bail et de faire occuper les lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit, entraînera de plein droit et sans sommation, la résiliation du bail.

Le PRENEUR devra garnir le local de mobilier, matériel et marchandises de valeur suffisante pour garantir le paiement de ses dettes.

En cas d'inexécution totale ou partielle d'une autre obligation prévue aux conditions générales ou particulières du présent bail, dans le mois de la mise en demeure qui en sera faite au PRENEUR à ses frais, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au propriétaire, même si après l'expiration du délai précité, le PRENEUR venait à s'exécuter.

En cas de résiliation de plein droit, l'expulsion sera prononcée par simple ordonnance de référé, de justice et de poursuites.

Le PRENEUR, dans le cas où il se maintiendrait indûment dans les lieux à la cessation de la location, versera au BAILLEUR une indemnité d'occupation fixée de convention expresse entre les parties, forfaitairement au double du loyer.

A défaut de règlement des loyers et de leurs accessoires aux échéances ci-avant définies, le BAILLEUR pourra, si bon lui semble, exiger de plein droit, à titre d'indemnité, le règlement d'une somme égale à 15 % du montant des sommes impayées, et ce, après mise en demeure restée infructueuse pendant 20 jours.

Il est en outre précisé que le PRENEUR défaillant supportera la totalité des frais de relance, frais d'impayé bancaire, frais de commandement et de justice, ainsi que les honoraires de l'Avocat au BAILLEUR, dans

le cas où celui-ci devrait engager une instance judiciaire, soit pour obtenir le règlement des loyers et accessoires, soit pour l'application de l'une des clauses du présent bail.

Le fait par les PRENEURS d'émettre un chèque sans provision pour couvrir le loyer ou ses accessoires, entraînera la résiliation du présent bail de plein droit.

Les tolérances du BAILLEUR, quelles qu'en soient la durée et la fréquence, ne pourront être considérées comme l'acceptation d'une modification aux conditions du bail.

Il est formellement entendu qu'aucune des conditions du présent bail ne pourra être réputée comminatoire, mais qu'au contraire elles ont toutes été stipulées comme devant recevoir leur entière exécution, ce sans quoi le contrat n'aurait pas été conclu.

Tout ce qui n'est pas prévu aux présentes sera régi par la Loi et les usages locaux.

8-DROIT DE PREFERENCE

Les parties conviennent que l'article L 145-46-1 du Code du Commerce ne leur est pas opposable.

En conséquence, le propriétaire ne sera pas tenu d'informer préalablement le locataire de la vente du local.

9. CONDITIONS PARTICULIERES

Le PRENEUR entretiendra en bon état de marche les fermetures extérieures.

Tout dispositif de fermeture placé sur les portes (verrou, serrures spéciales, etc...) devra rester en place sur les portes au départ du locataire qui devra en remettre les clefs.

Le PRENEUR paiera les frais d'établissement du présent bail s'élevant à **2 200€** dont TVA (**366.67€**) et de son renouvellement, en ce qui concerne la rédaction, et d'une façon générale, tout frais relatifs d'avenant au bail et de son renouvellement, le rédacteur étant choisi à la discrétion du propriétaire.

Le PRENEUR acquittera également les timbres et droits d'enregistrement, s'ils sont requis.

Le PRENEUR supportera également la moitié des frais et honoraires d'établissement de l'état des lieux dressés à l'entrée du locataire, soit à la demande de celui-ci, soit en vertu des dispositions légales.

Le PRENEUR est avisé que l'état des lieux de sortie sera effectué par huissier, mandaté par le BAILLEUR : le coût de cet acte sera supporté pour moitié par le PRENEUR.

10. ÉLECTION DE DOMICILE

Le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution exclusive de juridiction aux Tribunaux de NANTES.

11. DECHARGE DE RESPONSABILITE DU REDACTEUR DE L'ACTE

Les parties confirment que l'ensemble des clauses contenues dans les présentes ont été consignées sur leurs seules déclarations suite aux négociations intervenues entre elles, et que ces clauses sont en tous points conformes à leur commune intention et accords contractuels.

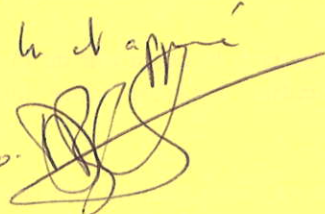
Le BAILLEUR et le PRENEUR, en conséquence, donnent décharge de responsabilité, pure et simple, entière et définitive, au rédacteur des présentes.

FAIT EN TROIS EXEMPLAIRES, A NANTES LE 14 mars 2016

LE BAILLEUR

ou son mandataire « Lu et approuvé »

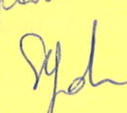
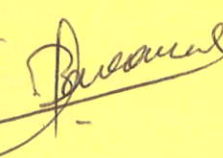
Signature

lu et approuvé
10. 

LE LOCATAIRE

« Lu et approuvé »

Signature

lu et approuvé

lu et approuvé 

SARL JANE

10 rue MERCOEUR

44 000 NANTES

Objets : travaux prévus dans le local commercial sis 10 rue Mercoeur

Ci-après, la liste des travaux que nous envisageons de réaliser dans le local à court ou moyen terme

Façade :

- Remise en peinture de la façade – a priori couleur vert émeraude foncé
- Enseigne peinte

Local commercial :

- Pose d'un plafond coupe- feu
- Mise aux normes de l'électricité (cables et prises notamment)
- Changement du tableau électrique
- Nettoyage du parquet (ou vitrification si c'est possible)
- Remise en peinture de certains murs

Arrière-boutique (partie gauche)

- Changement des toilettes
- Changement du chauffe-eau
- Mise en place d'une cloison pour isoler les toilettes
- Changement de la porte d'accès de la partie commerciale vers cet espace
- Remise en peinture plafond et murs

Bien cordialement,

Sophie GANDON/Anne BOUREAU

Co-gérantes

Sof AB

AB

