

L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT

LE TROIS FÉVRIER

**Maître Vanessa LEMETAYER**, Notaire exerçant au sein de la Société "Yannick TORCHE, Sylvie PAILLARD et Alexandre AVENEL, Notaires associés d'une Société Civile Professionnelle titulaire d'un Office Notarial" à RENNES (Ille et Vilaine), 1 Place Honoré Commeurec, soussignée,

Avec la participation de **Maître Matthieu GENTILS**, Notaire à LA CHAPELLE SUR ERDRE (44240), 4 Rue de Sucé, assistant le Preneur, à ce non présent,

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

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **1) Bailleur**

La Société dénommée "**SCI LE MANS 72**",  
Société civile immobilière au capital de 1.500,00 €, dont le siège social est à RENNES (35000), 1 Bis rue Poullain Duparc.

Identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 520 855 180, et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES

**Ladite Société ci-après désignée « Le BAILLEUR » ou « Le Bailleur »  
D'UNE PART**

#### **2) Preneur**

La Société dénommée "**DCO DIFFUSION**",  
Société à responsabilité limitée à associé unique, au capital de 10.000,00 €, dont le siège social est à SAINT HERBLAIN (44800), Atlantis le Centre, Cellule A1, B35-B36.

Identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 788 563 682 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES

**Ladite Société ci-après désignée « Le LOCATAIRE » ou « Le PRENEUR » ou  
« Le Locataire » ou « Le Preneur »  
D'AUTRE PART**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

1) En ce qui concerne le Bailleur :

- La société "**SCI LE MANS 72**", est représentée par Monsieur Cyrille GROULET, demeurant à PACE (35740), 14 Impasse de Louzillais, ici présent, agissant en qualité de Gérant non associé de la Société,

Nommé à cette fonction pour une durée indéterminée aux termes de l'article 14 des statuts constitutifs,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 17 des statuts

de la Société.

2) En ce qui concerne le Preneur :

- La société "**DCO DIFFUSION**", est représentée par Monsieur Damien COINTRE, demeurant à REZE (44400), 4 rue Pierre Brossolette, ici présent, agissant en qualité de Gérant et associé unique de la Société,

Nommé en qualité de Gérant aux termes de l'article 12 des statuts constitutifs, sans limitation de durée,

Et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des articles 2 et 12 des statuts de la Société.

### **FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS**

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

### **ETAT - CAPACITE**

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Préalablement aux présentes, les Parties exposent ce qui suit :

### **OBJET DU CONTRAT - BAIL COMMERCIAL**

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément au statut des baux tel qu'il résulte des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, et R.145-1 à R.145-33 dudit Code, des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi que de tous textes subséquents qui viendraient à l'avenir modifier la réglementation des baux commerciaux, au Preneur ce qui est accepté par son représentant au présent acte, ès qualité, les locaux dont la désignation suit :

### **DESIGNATION DES LIEUX LOUES**

#### **Commune de LE MANS (Sarthe)**

#### **31 rue des Minimes**

Un immeuble à usage commercial, sis audit lieu, comprenant :

- Au rez-de-chaussée : hall d'accès, magasin, et escalier d'accès au 1er étage,
- Au 1er étage sur deux demi-niveaux : une réserve avec WC, un dégagement, un grenier.

Passage mitoyen en côté avec la copropriété "BAZOG - CHAUSSUMIER" avec accès par le rez-de-chaussée.

Ledit immeuble cadastré de la manière suivante :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	CV	104	31 rue des Minimés	01 a 38 ca
Contenance totale				01 a 38 ca

Un extrait de plan cadastral est demeuré ci-annexé (*Annexe n° 1*).

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

**Le Preneur reconnaît avoir une parfaite connaissance de l'état actuel de l'immeuble loué et réitère aux présentes son engagement de prendre les locaux tels qu'ils existent et de faire son affaire personnelle des travaux à réaliser, sans que cela puisse être assimilé à un manquement par le Bailleur à son obligation de délivrance.**

A cet effet, sont demeurés annexés aux présentes après mention (*Annexe n° 2*) :

- le diagnostic structure et la note de calcul pour le renforcement du plancher haut réalisés par le Cabinet IN3 sis à LE MANS (72000), 67 Boulevard Winston Churchill, daté de janvier 2017 et portant la référence « Fichier IN-17008 »

- et le diagnostic état charpente – couverture – zinguerie – planchers établi le 25 janvier 2017 par la SARL GUERANGER, sise à ST MARS LA BRIERE (72470), La Pièce.

**Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance dès avant les présentes, et s'oblige à prendre en charge à ses frais exclusifs les travaux préconisés par ces rapports, sans recours contre le Bailleur, compte tenu de la franchise partielle de loyer qui lui est accordée par ce dernier ainsi qu'il sera dit ci-après, et ce nonobstant toute disposition contraire du présent acte quant à la répartition de la charge des travaux entre Bailleur et Preneur.**

**Il est bien entendu entre les Parties que la prise en charge de ces travaux par le Preneur est effectuée à titre exceptionnel à l'occasion des travaux d'aménagement des lieux loués, et que pendant le cours du présent bail, les conventions ci-après concernant la répartition des travaux entre Bailleur et Preneur trouveront à s'appliquer.**

A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

### **DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 3 Février 2017** pour se terminer le 2 Février 2026.

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

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le Bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du

même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le Preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, 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, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

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, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

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.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

### **IMMATRICULATION**

Le Preneur s'oblige à immatriculer son établissement auprès du Registre du Commerce et des Sociétés et, si nécessaire, à procéder à son inscription au Répertoire des Métiers, le tout à ses frais.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son commerce de **VENTE DE VETEMENTS – CHAUSSURES - MAROQUINERIE**, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

### **ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX**

Le Preneur prendra les lieux loués à la date et dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, vide de tout occupant, détritus et marchandises, et sans pouvoir faire aucune réclamation au Bailleur ni exiger de ce dernier aucune réparation, aucun aménagement ni remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés, sous la seule réserve des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité) sera exclusivement supportée par le Preneur, à l'exclusion toutefois des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du Bailleur. 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.

#### **Etat des lieux -**

Un état des lieux sera dressé entre les parties, à frais partagés par moitié, dans les huit jours de l'entrée en jouissance du Preneur, directement entre les parties ou par ministère d'huissier.

Un exemplaire de cet état des lieux sera conservé par chacune des parties.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné des dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de Commerce, dans sa rédaction issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 dite « Loi Pinel », dont il résulte ce qui suit :

*« Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.*

*Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.*

*Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil. »*

Le Bailleur reconnaît que le Notaire soussigné a attiré son attention sur les conséquences du défaut d'établissement de cet état des lieux, et de l'impossibilité pour lui d'invoquer les dispositions de l'article 1731 du Code Civil aux termes duquel *« s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le preneur est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire »*.

#### **Inventaire des charges locatives et impôts -**

Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, est demeuré ci-annexé (*Annexe n° 3*).

**Il est ici rappelé que le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations de l'article 606 du Code civil, et le ravalement de l'immeuble (à l'exclusion de tous travaux relatifs à la porte du magasin, à la vitrine et à la devanture commerciale qui demeureront à la charge exclusive du Preneur) et encore à l'exception du cas où elles seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.**

**Les Parties conviennent expressément qu'en cas de discordance ou de contradiction entre l'inventaire détaillé annexé aux présentes, et les dispositions du présent bail, les dispositions du présent bail prévaudront.**

Le Bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le Preneur de toute charge locative ou

impôt nouveau. Cet état doit être communiqué 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.

Par ailleurs, le Bailleur est tenu de communiquer au Preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

#### **Etats des travaux -**

Le Bailleur déclare qu'il n'a pas réalisé de travaux dans les lieux loués au cours des trois dernières années et qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les lieux loués dans les trois prochaines années.

Le Bailleur s'engage à transmettre au Preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le Notaire soussigné rappelle au Bailleur qu'il est tenu de communiquer au Preneur à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

### **CHARGES ET CONDITIONS**

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes, qui sont toutes de rigueur, et que le Preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, savoir :

#### **Article 1- ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX**

##### **Entretien - Réparations -**

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, les maintiendra en bon état, et effectuera pendant la durée du bail, toutes les réparations qui seraient nécessaires ; **le Bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil (c'est-à-dire les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières, celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier) et le ravalement de l'immeuble (à l'exclusion de tous travaux relatifs à la porte du magasin, à la vitrine et à la devanture commerciale qui demeureront à la charge exclusive du Preneur) et encore à l'exception du cas où elles seraient rendues nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.**

Le Preneur rendra les lieux loués à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux qui aura été dressé le cas échéant.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à la charge exclusive du Preneur, et il

devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur. Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- les revêtements de sol en bon état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

Le Preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour d'éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le Bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au Preneur :

1°- 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 ;

2°- 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 au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

### **Transformations -**

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

Toutefois, le Preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble, à charge pour ledit Preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

### **Exigences d'accessibilité -**

### **Information sur la réglementation relative aux Etablissements Recevant du Public (ERP)**

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils 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.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
De 701 à 1500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le Preneur reconnaît être informé que la mise en accessibilité d'un ERP peut être réalisée sur une période de trois (3) ans maximum. Toutefois, un ERP du 1<sup>er</sup> groupe peut être traité dans un délai plus long allant de 1 à 6 ans. Il mobilise alors deux périodes : une première période de 3 ans qui est complétée par une seconde période comprenant de 1 à 3 années. Les travaux pour un patrimoine de plusieurs ERP, comprenant au moins un ERP de 1ère à 4ème catégorie peuvent être réalisés dans les mêmes délais.

Lorsqu'ils sont soumis à des contraintes techniques ou financières particulières, les propriétaires ou exploitants d'un ou plusieurs ERP de 5ème catégorie peuvent demander une durée de mise en œuvre de leur adaptation de deux périodes de trois ans maximum.

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, 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.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- 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.

Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

A ce sujet, le Bailleur déclare :

- que le bien objet des présentes constitue un établissement recevant du public de 5ème catégorie.
- qu'un diagnostic d'accessibilité a été établi le 5 décembre 2016 par le Cabinet ALLODIAGNOSTIC sis à CHATEAU GONTIER (53200), Parc Saint Fiacre, dont une copie demeure ci-annexée (*Annexe n° 4*)
- et que les travaux, aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour rendre les lieux loués accessibles n'ont pas été réalisés.

**Le Preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de cette situation, des conclusions de ce diagnostic, et des conséquences éventuelles auxquelles il s'expose. Il reconnaît expressément prendre les biens loués dans leur état actuel, décharge le Bailleur et le notaire de toute responsabilité à ce sujet, et s'oblige à prendre en charge à ses frais exclusifs tous les travaux éventuels de mise aux normes de telle façon que les dispositions d'accessibilité des personnes handicapées soient respectées dans le cadre de son activité.**

#### **Mise aux normes -**

Par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le Preneur aura, sous réserve de la précision ci-dessous, la charge exclusive de tous travaux quels qu'ils soient, prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble ou la conformité des lieux loués au regard de l'activité exercée par le Preneur notamment quant aux normes actuelles et futures de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité, normes environnementales et les normes relatives aux établissements recevant du public.

Cette stipulation vaut tant pour la réglementation actuelle que pour toute nouvelle réglementation qui pourrait intervenir ultérieurement pendant le cours du bail.

Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

**Toutefois, en application des dispositions du second alinéa de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au Preneur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet 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**

**sur les gros murs, voûtes, les poutres et les couvertures entières. Ces dépenses incombent donc au Bailleur.**

#### **Changement de distribution -**

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

#### **Améliorations -**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le Preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du Bailleur, le Preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

#### **Travaux -**

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait vingt-et-un (21) jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyers en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le Preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès audités trappes devra toujours être autorisé par le Preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

## **Article 2- OCCUPATION - JOUISSANCE**

### **Jouissance des lieux -**

Le Preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant à tous règlements pour le bon ordre, la propreté ou le service.

Le Preneur devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants ou aux voisins, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au Bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le Bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le Preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du Preneur survenus par la faute de tiers, le Preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le Bailleur,

Le Bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

### **Rappel de servitude -**

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont grevés d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi, ou des règlements d'urbanisme.

### **Exploitation d'une installation classée ou exercice d'une activité polluante -**

Dans l'hypothèse où le Preneur entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devra préalablement en informer le Bailleur. Il sera tenu de respecter toute réglementation à ce sujet, d'en justifier à première demande au Bailleur et restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement.

Le Preneur étant tenu de restituer en fin de bail les locaux exempts de toute pollution, il supportera la charge financière de tous travaux de dépollution, en surface ou en sous-sol, qui pourraient être ultérieurement prescrits et assumera les conséquences de toute nature résultant d'un recours au titre de la pollution générée par son activité.

### **Exploitation par le Preneur -**

Le Preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toutes opérations devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cessions prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L 145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le Preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire.

### **Droit d'enseigne -**

Conformément à l'usage, le Preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit des locaux loués et sans pouvoir déborder de cette façade.

En dehors de cet usage, toutes installations de publicités, d'affiches, écriteaux ou d'enseignes sur les façades et sur les fenêtres, de quelque manière que ce soit, sont interdites.

## **Article 3- CESSION - SOUS-LOCATION**

### **Cession -**

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder le bénéfice de son droit au présent bail, que cette cession soit incluse ou non dans une cession de fonds de commerce, **sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur** sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Cet agrément du Bailleur pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

### **Sous-location -**

Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, est interdite.

De la même façon, le Preneur ne pourra se substituer aucune personne physique ou morale dans la jouissance des locaux objet des présentes, de quelque manière que ce soit, même à titre gratuit ni donner son fonds en location-gérance sauf accord exprès et écrit du Bailleur. Toute domiciliation de tiers dans lesdits locaux est formellement interdite.

### **Forme de l'acte de cession ou sous-location -**

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du Bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du Bailleur ou son successeur, en présence du Bailleur ou lui dûment appelé, et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui, dans le mois de l'acte, à peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

### **Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif -**

Le Bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport, pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport du droit au présent bail ou du fonds de commerce à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le Bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

### **Solidarité -**

En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du Preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

En cas de cession, le Bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

## **Article 4- IMPOTS ET TAXES - CHARGES**

### **Impôts et taxes -**

Le Preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le Preneur remboursera au Bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le Bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les 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 peuvent lui être imputés.

En conséquence, en sus du loyer, le Preneur remboursera chaque année au Bailleur dès leur mise en recouvrement :

- les impôts et taxes afférents à l'immeuble en ce compris **la taxe foncière ou tout impôt qui viendrait en remplacement, ainsi que les frais de gestion de la fiscalité directe locale et toute taxe additionnelle.**

- la part afférente aux lieux loués dans les taxes municipales, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, les taxes locatives et, plus généralement, dans toutes les contributions et taxes actuelles et futures que le Bailleur est ou sera légalement fondé à récupérer sur le locataire.

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire.

### **Abonnements -**

Le Preneur paiera sa consommation de gaz, d'électricité et d'eau suivant les indications des compteurs qui lui sont propres. Il acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### **Charges -**

De manière générale, le Preneur réglera au Bailleur sa quote-part de toutes les charges, prestations, fournitures, taxes et dépenses afférentes aux locaux loués (à la seule exclusion des travaux compris dans ces charges et relevant de ceux qualifiés de grosses réparations tels que définis ci-dessus comme étant à la charge du Bailleur, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, et des honoraires liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail) de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit considéré comme net de toutes charges, taxes ou dépenses quelconques.

## **Article 5- ASSURANCES**

Le Preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques

locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au Bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le Preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne soit pour le Bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu d'indemniser le Bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

#### **Renonciation à recours -**

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant des risques susvisés.

### **Article 5- CLAUSES DIVERSES**

#### **Garnissement -**

Le Preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

#### **Visite des lieux -**

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

#### **Restitution des locaux et remise des clés -**

Lorsque le Preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur.

Le Preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le Preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à cinq cents euros (500,00 €) par jour de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le Preneur le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le Preneur devra justifier auprès du Bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au Bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

### **Tolérance -**

Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

### **Changement de situation, d'état ou de statut juridique du Preneur -**

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement, à peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

### **Cas fortuits - Force majeure -**

Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Toutefois, si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, il est convenu ce qui suit :

- si le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et si la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à 180 jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par référé de Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, le Preneur pourra, si bon lui semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'expert.

- si le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à 180 jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, le Bailleur devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, s'ils lui incombent, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et des surfaces des locaux détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours envers le Bailleur tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

### **Expropriation -**

Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

## LOYER

Le présent bail commercial est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **SOIXANTE-DIX MILLE EUROS hors taxes hors charges et hors foncier (70.000,00 € HT HC HF)**.

Que le Preneur s'oblige à payer au siège social du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, en quatre termes égaux.

Les loyers, charges et accessoires seront payables trimestriellement et d'avance, les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année.

### Franchise partielle de loyer :

Par dérogation, et compte tenu des travaux d'aménagement à réaliser par le Preneur à ses frais, le Bailleur consent au Preneur une franchise partielle de loyer d'une durée d'un (1) mois,

De telle sorte que le loyer sera dû pour la première fois le 1<sup>er</sup> Mars 2017 pour la période allant du 1<sup>er</sup> au 31 Mars 2017, puis le 1<sup>er</sup> avril 2017 pour le trimestre civil suivant, et ainsi de suite.

## REVISION DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-34 et suivants, du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

La clause d'indexation conventionnelle ci-dessous n'entend pas se confondre avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et suivants du Code de commerce.

## INDEXATION ANNUELLE ET CONVENTIONNELLE

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année, à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet le premier jour à la date d'indexation ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du dernier indice paru à la date d'effet du présent bail soit celui du 3<sup>ème</sup> trimestre de l'année 2016 s'élevant à 108,56 points.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date d'indexation, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement

interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligent de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

### **LIMITATION LEGALE**

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

### **DEPOT DE GARANTIE**

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le Preneur verse ce jour, directement au Bailleur, et en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné, une somme de **DIX-SEPT MILLE CINQ CENTS EUROS (17.500,00 €)**, représentant un trimestre de loyer hors taxes, à titre de dépôt de garantie.

Le Bailleur en consent quittance sous réserve de l'encaissement du chèque ou du virement.

### **DONT QUITTANCE**

Etant ici précisé qu'en cas de défaut d'approvisionnement total ou partiel de ce chèque, les présentes seront caduques, si bon semble au Bailleur.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du Bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque indexation, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

## **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées au Preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

## **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 4 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 et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur, ayant ou non provoqué 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 %.

## **INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES**

**Certificat d'urbanisme** - Il a été obtenu, en vue du présent bail, un certificat d'urbanisme, demeuré ci-annexé (*Annexe n° 5*), délivré le 2 novembre 2016 sous le numéro CU 72181 16 Z2960.

Le Preneur déclare en avoir pris connaissance et avoir reçu toutes explications utiles à ce sujet. Il déclare au surplus parfaitement connaître les lieux loués, avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et ne pas avoir l'intention d'effectuer des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire.

## **PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE**

**Réglementation sur l'amiante** - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1<sup>er</sup> juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique,

le Bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé (*Annexe n° 6*), précisant la présence ou l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code.

Il est ici précisé que cet état a été établi le 29 septembre 2009, par le Cabinet AGENDA, sis à ARNAGE (72230), 92 avenue Nationale, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation. Il en résulte la conclusion suivante littéralement rapportée par extrait :

« **REPERAGE AMIANTE** »

<i>Commentaires et désignation du produit</i>	<i>Prélèvement</i>	<i>Résultat</i>	<i>Etat de conservation</i>	<i>Préconisation</i>
<i>Conduits de fluide Fibre ciment</i>	<i>NON</i>	<i>Positif</i>	<i>A</i>	<i>S</i>

*A : Bon état de conservation*

*S : Surveillance »*

Le Preneur reconnaît en avoir pris connaissance dès avant les présentes.

Le Notaire soussigné attire cependant l'attention des parties sur le fait que le dossier technique amiante susvisé n'a pas été complété, à ce jour, par le repérage complémentaire des matériaux de la liste B imposée par le décret du 3 juin 2011.

Le Preneur dispense le Bailleur de l'établissement d'un repérage complémentaire.

**Termites** - Le Bailleur déclare qu'à ce jour l'immeuble objet des présentes n'est pas inclus dans une zone contaminée ou susceptible d'être contaminée par les termites ou autres insectes xylophages au sens des articles L.133-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, et qu'il n'a pas connaissance de la présence de tels insectes dans l'immeuble.

**Lutte contre la présence de mэрule** – Il résulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble bâti, dès qu'il a connaissance de la présence de mэрule, doit en faire la déclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la présence de mэрule dans un immeuble bâti :

*« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se développe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en présence de bois humide. Son aspect dépend de son environnement, elle présente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en présence de lumière sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les bâtiments infectés présentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois présentent des déformations et s'effritent. »*

**Conformément à cette obligation légale, le Preneur s'engage à déclarer la présence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette déclaration au Bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de réception.**

**Grenelle** – Les parties s'obligent à respecter les préconisations de la loi n°2009-967 du 3 août 2009, de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement, dite loi Grenelle I, et de la loi 2010-788 du 12 juillet 2010 d'engagement national pour l'environnement, dite Grenelle II, et en conséquence s'engagent :

- à se communiquer mutuellement les données relatives à la consommation d'eau, d'énergie, aux émissions de gaz à effet de serre, et au bilan carbone,

- à tenir compte des impacts environnementaux des travaux ou installations qu'ils envisagent, afin d'améliorer les performances de l'immeuble.

**Risques naturels, miniers et technologiques** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur déclare que la Commune du MANS dans laquelle est située l'Immeuble objet des présentes est :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels d'Inondation approuvé le 20 mars 2000.
- non couverte par un plan de prévention des risques miniers, prescrit ou approuvé.
- couverte par un plan de prévention des risques technologiques du Site Total Raffinage Marketing approuvé le 23 juillet 2012.
- située dans une zone de sismicité deux (risque faible) telle que définie par décret en Conseil d'Etat.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs et locataires de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Sarthe le 23 juillet 2012 sous le numéro 2012213-0029.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le Bailleur, depuis moins de six mois, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé (*Annexe n° 7*). Il en résulte que l'Immeuble objet des présentes n'est pas situé dans les zones à risques de ces plans.

Le Preneur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes.

**Déclaration de sinistre** - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

**Diagnostic de performance énergétique** - Le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, aucun diagnostic de performance énergétique, tel que défini à l'article L.134-1 du Code de la construction et de l'habitation, n'a encore été établi à ce jour.

Le Preneur, parfaitement informé qu'en vertu de l'alinéa 2 de l'article L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation il ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, déclare vouloir faire son affaire personnelle de cette situation, déchargeant le notaire de toute responsabilité à ce sujet.

**Information relative à la pollution des sols** – Les parties reconnaissent avoir été informées par le Notaire soussigné, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui lui ont été données, des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, ci-après littéralement reproduit :

*"Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement*

de cette formalité.

*A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.*

*Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article."*

Les relevés de consultations obtenues auprès des bases de données informatiques ICPE, BASIAS et BASOL permettant de déterminer les sites soumis à autorisation ou enregistrement, sont demeurés annexés aux présentes (**Annexe n° 8**).

Il en résulte ce qui suit :

- il existe sur la commune dans laquelle sont situés les locaux loués des installations soumises à autorisation ou à enregistrement, au titre de l'article L.514-20 du Code de l'environnement.

- il existe sur la commune dans laquelle sont situés les locaux loués, des sites répertoriés comme supportant ou ayant supporté une activité pouvant avoir entraîné un risque de pollution des sols.

- mais les biens loués ne sont pas répertoriés dans ces bases de données.

Le Bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement et que la proximité de l'installation ci-dessus n'a, à ce jour, occasionné aucune nuisance.

**Réglementation sur la prévention et la gestion des déchets** - Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions essentielles des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.

A ce sujet, il est ici précisé qu'un déchet, au sens de l'article L.541-1 susvisé, est toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;

En outre, aux termes de l'article L.541-2 du même code :

*« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.*

*Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »*

Le notaire soussigné a également rappelé aux parties les mesures auxquelles s'exposent les contrevenants à cette réglementation aux termes de l'article L.541-3 du même code.

Le Bailleur déclare que des déchets, au sens de cette réglementation, ne sont pas stockés dans les locaux loués. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

De son côté, le Preneur s'oblige à rendre les lieux exempts de tous déchets au terme convenu. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

## **INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR**

Les Parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

*« 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 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.*

*NOTA : Conformément au 21 III de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, les présentes dispositions sont applicables à toute cession d'un local intervenant à compter du 18 décembre 2014.»*

## **DROIT DE PRIORITE DU BAILLEUR**

Le Bailleur bénéficie de son côté d'un droit de priorité en cas de cession du bail, droit de priorité régi par les dispositions de l'article L 145-45 du Code de commerce qui en définit les modalités. Ce droit de priorité n'est possible que si le Preneur veut céder son bail alors qu'il a demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou a été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales.

## **LOIS ET USAGES**

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

## **TAXE A LA VALEUR AJOUTEE**

**Le Bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.**

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

## **DATES DE NOTIFICATION**

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

## **SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

## **NEGOCIATION**

Les parties reconnaissent que le présent bail a été négocié et conclu par l'Agence ICG COMMERCE, sise à RENNES (35000), 1 bis rue Poullain Duparc, titulaire d'un mandat n° 29/2016 en date du 5 décembre 2016 et que la commission de négociation d'un montant de VINGT-CINQ MILLE DEUX CENTS EUROS toutes taxes comprises (25.200,00 € TTC), sera supportée par le Preneur qui s'y oblige.

Cette somme est réglée ce jour directement par le Preneur à l'agence, en dehors de la comptabilité du Notaire soussigné.

## **COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au Bailleur, sans frais pour lui.

## **DELIVRANCE DU CERTIFICAT DE TITRE EXECUTOIRE EUROPEEN**

Le notaire soussigné certifie et atteste du caractère incontestable de la créance mentionnée aux présentes. Aussi, cette créance est éligible au titre exécutoire européen.

Afin que le créancier puisse exercer des poursuites à l'encontre de son débiteur, en dehors du territoire français mais dans l'un des Etats membres de l'Union européenne, il requiert dès à présent du notaire soussigné l'établissement et la délivrance du certificat de titre exécutoire.

Le débiteur reconnaît en avoir été informé et y consent expressément.

Il est précisé que ce certificat a été instauré par le Règlement (CE) N° 805/2004 du Parlement européen et du Conseil du 21 avril 2004. Les annexes dudit règlement ont été remplacées suite au Règlement (CE) N° 1869/2005 du 16 novembre 2005.

En outre, le créancier déclare que le notaire soussigné l'a informé :

- que préalablement à l'exécution dans un autre Etat membre de l'Union européenne, il devra remettre une copie exécutoire des présentes aux autorités chargées de l'exécution ainsi que le certificat de titre exécutoire européen que le notaire lui délivrera dès qu'il en fera la demande.

- qu'il peut être amené à solliciter la traduction de ce certificat dans la langue officielle de l'Etat membre ou dans une autre langue agréée par ledit Etat.

### **FRAIS**

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

### **ENREGISTREMENT**

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

### **ELECTION DE DOMICILE**

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

- Le Bailleur, en son siège social sus-indiqué,
- Le Preneur, en son siège social sus-indiqué.

### **OBLIGATION D'INFORMATION**

Les Parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

*"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

*Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.*

*Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.*

*Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.*

*Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.*

*Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles*

1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

### **REPARTITION DES RISQUES**

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisibles lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.

### **TRANSMISSION PAR COURRIER ELECTRONIQUE**

A titre d'information complémentaire, sont ici reproduites les dispositions de l'article 1126 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016 aux termes desquelles : *"Les informations qui sont demandées en vue de la conclusion d'un contrat ou celles qui sont adressées au cours de son exécution peuvent être transmises par courrier électronique si leur destinataire a accepté l'usage de ce moyen."*

A ce sujet, les parties déclarent accepter expressément que les informations et documents relatifs à la conclusion des présentes leur soient communiqués par courrier électronique (e-mail).

### **FORCE PROBANTE**

A toutes fins utiles, le notaire a informé les parties des dispositions de l'article 1379 du Code civil issu de l'ordonnance n°2016-131 du 10 février 2016, duquel il résulte que la copie exécutoire ou authentique d'un acte authentique a la même force probante que l'original.

### **PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF**

L'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

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.

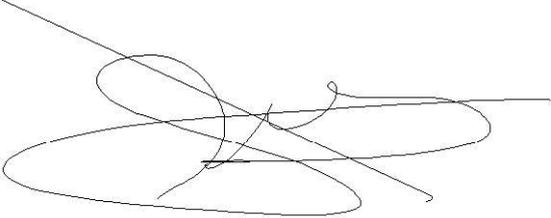
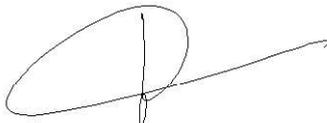
En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : [cil@notaires.fr](mailto:cil@notaires.fr).

**DONT ACTE** sur support électronique

Signé à l'aide d'un procédé de signature électronique sécurisée conforme aux exigences réglementaires.

Fait et passé à RENNES, au siège de la Société Civile Professionnelle sus-énoncée.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties par le notaire soussigné, qui a recueilli leur signature manuscrite à l'aide d'un procédé permettant d'apposer l'image de cette signature sur ledit acte, les jour, mois et an indiqués en tête des présentes.

<p>Monsieur Cyrille GROULET</p> <p>représentant la société SCI LE MANS 72</p> <p>A signé à l'office Le 03 Février 2017</p>	
<p>Monsieur Damien COINTRE</p> <p>représentant la société DCO DIFFUSION</p> <p>A signé à l'office Le 03 Février 2017</p>	
<p>et le notaire</p> <p>Me Vanessa LEMETAYER</p> <p>A signé à l'office</p> <p>L'AN DEUX MILLE DIX-SEPT LE TROIS FÉVRIER</p>	