



REPUBLIQUE FRANCAISE
AU NOM DU PEUPLE FRANCAIS

103029 01
3/8/

Droits de timbre
payés sur état
autorisation N° 1
du 23 Juin 1976

L'AN DEUX MILLE QUATRE,
Les trois et neuf février,

A NANTES (Loire Atlantique), 1 place Aristide Briand, en l'Office Notarial
ci-après nommé,

Maître Didier THOUZEAU, Membre de la Société Civile Professionnelle
« Alain BREGEON, Bernard BREPSON et Didier THOUZEAU (Anciennement
Jean BERTIN), Notaires Associés », titulaire d'un Office Notarial à NANTES, 1
place Aristide Briand, soussigné,

A REÇU le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL entre les
personnes ci-après identifiées :

La société dénommée S.C.I.

Ci-après dénommé le BAILLEUR

D'UNE PART

Et la société dénommée COLMANT II, société à responsabilité limitée au
capital de 8.000 euros, dont le siège social est à NANTES (44000), 14 rue
Beauregard, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES
sous le numéro 424 842 417.

Représentée aux présentes par Monsieur Jean-Paul COLMANT, son gérant,
ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts de la société, non
présent mais représenté par Monsieur Yves GRANGE, en vertu d'une procuration du
9 février 2003 ci-annexée.

Ci-après dénommé le PRENEUR

D'AUTRE PART

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR, loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux
dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 codifiées au livre 1^{er}, titre IV
chapitre V du Code de Commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la
désignation suit.

reproduction certifiée réalisée par
procédé électro statique indirecte
sur machine HARRIS/3 M 6055.
Agréé par arrêté du 17 mai 1989
publié au J.O. le 26 Mai 1989



✓

DESIGNATION

Commune de NANTES
2 rue Prémion

Dans une portion divisé d'immeuble sis à NANTES, 2 rue Prémion, soit la moitié indivise coté Est, ladite moitié figurant au cadastre section EP, numéro 162 pour une contenance de 1a 23ca,

Ayant fait l'objet d'une Cahier des Charges dressé par Maître Guy RIVET, notaire à NANTES le 9 janvier 1947 dont une expédition a été transcrite au bureau des hypothèques de NANTES le 24 janvier 1947, volume 5452, numéro2,

Au rez-de-chaussée, un local à usage commercial, comprenant une salle de restaurant en façade, d'une superficie de 48 m² environ, toilettes, office, cuisine, cave.

Tel que ledit immeuble existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances et dépendances, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui a commencé à courir rétroactivement depuis le 25 avril 2002 pour se terminer le 24 avril 2011.

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

- Le PRENEUR aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale;
- Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le PRENEUR, à l'exploitation d'un fonds de commerce de **RESTAURANT, SALON DE THE, VENTE DE GLACES ET BOISSONS NON ALCOOLISEES A EMPORTER** sans qu'il puisse en faire d'autre même temporairement, et il devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue, des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le PRENEUR devra faire connaître son intention au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles L 145-48 et suivants du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au BAILLEUR par acte extrajudiciaire et comporter à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes, que le PRENEUR s'oblige à exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts, et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR.

Etat des lieux

Le PRENEUR prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation, ni remise en état.



[Handwritten signature]

Entretien -Réparations

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant toute la durée du bail, aucune mise en état, ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc... sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres ; il supportera les frais de réparations ou dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements des sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des tâches, brûlures, déchirures ou décollements.

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, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Garantie

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, du paiement du loyer, charges et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.

En aucun cas, même après le décès, ou en vertu d'une décision de justice, il ne pourra être procédé dans les locaux mis à disposition à une vente publique de meubles ou autres.

Le PRENEUR devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration, qui serait causée par le gel, aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le PRENEUR dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du BAILLEUR ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre, qui pourrait survenir du fait de ces installations.

Modification des lieux

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction ou démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble.

Les travaux qui seraient autorisés par le BAILLEUR, ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées, seront faits, aux frais du PRENEUR, sous la surveillance, et le contrôle de l'architecte ou maître d'œuvre du BAILLEUR, dont les honoraires seront, en tout état de cause, payés par le PRENEUR.

Améliorations



✓

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués, par le PRENEUR, même avec autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du BAILLEUR sans aucune indemnité.

En ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisés, le BAILLEUR ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le BAILLEUR aura toujours droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais exclusifs du PRENEUR.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR, sous réserve des autorisations administratives qui s'avèreraient nécessaires, à changer le parquet existant dans les locaux et à modifier la vitrine du magasin.

Grosses réparations

De son côté, le BAILLEUR s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage, mais sans que cette obligation déroge à celles mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les devantures, vitrines, volets et rideaux de fermeture des locaux.

Impôts et charges

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe professionnelle, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui et à titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR, et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville et de police auxquelles les occupants sont ordinairement tenus.

Taxe foncière

La taxe foncière sera supportée par le BAILLEUR.

Charges de copropriété

Il est expressément convenu que resteront à la charge du BAILLEUR, la totalité des frais et charges de copropriété qui sont appelées par le syndic.

Travaux exigés par l'Administration

Les parties conviennent que la charge de tous travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité ou d'hygiène) sera exclusivement supportée par le PRENEUR. Il en sera de même si les biens loués ne s'avéraient plus conformes aux normes réglementaires par suite d'une modification de cette réglementation.

Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le PRENEUR acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité, et autres suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de mise à disposition, d'entretien, de relevé et de réparations desdits compteurs.

S'il n'existait pas de compteurs individuels d'eau, le PRENEUR prendrait à sa charge exclusive, la consommation d'eau afférant aux locaux loués.

Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son architecte visiter les lieux loués, au moins une fois par an, pendant le cours du présent bail afin de s'assurer de leur état.



[Handwritten signature]

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du BAILLEUR ou de son représentant, en cas de mise en vente, et en vue d'une nouvelle location, pendant les six derniers mois du présent bail.

Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer, et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du présent bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, les risques locatifs, les risques professionnels, les recours des voisins, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances, pendant toute la durée du présent bail, et acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le BAILLEUR ou son assureur.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du BAILLEUR, les sommes dues au PRENEUR par les compagnies d'assurances seront versées au BAILLEUR, à dû concurrence des loyers, charges et taxes dus par le preneur. Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens loués, pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation du présent bail aura lieu de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances contre l'incendie étaient augmentées, par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce différente de celle prévue initialement, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Démolition de l'immeuble expropriation

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, reculement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble viendrait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement si bon semble au BAILLEUR, et sans indemnité à sa charge, ainsi qu'il vient d'être dit.

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

Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du PRENEUR devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Lois et usages locaux

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

Enseignes

Selon les dispositions réglementaires et après obtention de l'autorisation nécessaire, Le PRENEUR pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être posée sur la ou les façades.

Il veillera à ce que les enseignes, qu'il aura placées, soient toujours solidement maintenues, et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Remise des clés

Le PRENEUR devra remettre les clés des lieux loués dès son déménagement effectué.



[Handwritten signature]

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

Signification

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du BAILLEUR et à son domicile.

Non responsabilité du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR, et par conséquent, décline toute responsabilité en cas de vol, cambriolage et tous troubles apportés par les tiers par voies de faits, en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

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

Cession et sous location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la Société bénéficiaire du présent bail.

Dans tous les cas, le LOCTAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisée par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUINZE MILLE CENT CINQUANTE NEUF EUROS ET SOIXANTE CENTS HORS TAXES (15.159,60 € H.T.)**

Lequel loyer est payable en douze termes égaux par an de chacun **MILLE DEUX CENT SOIXANTE TROIS EUROS ET TRENTE CENTS HORS TAXES (1.263,30 € H.T.)**

Auquel, il y a lieu d'ajouter la Taxe sur la Valeur Ajoutée au taux de 19,6 %, soit 247,60 €

Soit une somme totale de **MILLE CINQ CENT DIX EUROS ET QUATRE VINGT DIX CENTS (1.510,90 €)**.

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, mensuellement et d'avance, le 1^{er} de chaque mois.

DEPOT DE GARANTIE

Néant

CLAUSE RESOLUTOIRE



[Handwritten signature]

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, ou encore d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user de son bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, sans qu'il soit besoin de former aucune demande judiciaire, et si dans ce cas le PRENEUR refusait de quitter les lieux loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de la situation de l'immeuble, exécutoire nonobstant opposition ou appel et sans caution.

En ce cas, la somme remise à titre de dépôt de garantie ainsi qu'il a été dit, restera acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera susceptible d'être révisé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues par la législation en vigueur.

L'indice de révision pris pour base est celui du coût de la construction publiée par l'INSEE, pour le 3^{ème} trimestre de l'année 2003 soit 1.203 points.

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

REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que le notaire soussigné l'a pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents imposant au BAILLEUR d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un contrôleur technique agréé au sens des articles R 111-29 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et, le cas échéant, à des travaux appropriés par les mêmes personnes dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Le BAILLEUR déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au PRENEUR sauf celle éventuelle de l'accomplissement des travaux pouvant être mis à la charge du BAILLEUR.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour les preneurs constitueront pour tous les ayants causes et pour toutes les personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution prescrite par l'article par l'article 877 du code civil le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles sont faites.

DECLARATIONS POUR L'ADMINISTRATION

Le BAILLEUR déclare exercer l'option en vue de l'assujettissement du loyer résultant du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée et il s'oblige à effectuer les formalités consécutives à cette option.



[Handwritten signature]

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, notamment les frais de poursuite et de procédure pour non paiement du loyer et des charges, sans exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au bailleur, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile en l'étude du notaire soussigné.

DONT ACTE sur huit pages.
Paraphes

Comprenant :

- renvoi approuvé : /
- barre tirée dans des blancs : /
- ligne entière rayée : /
- chiffre rayé nul : /
- mot nul : 1

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Et après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le Notaire soussigné.

Suivent les signatures :

Monsieur GRANGE
Preneur es-qualités
Le neuf février
A signé

Maître THOUZEAU

Notaire
A signé

Suit la mention :

« Droits de timbre payés sur état, autorisation n° 1 du 23 Juin 1976 ».

EN CONSÉQUENCE:

LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE MANDE ET ORDONNE A TOUS HUISSIERS DE JUSTICE SUR CE REQUIS DE METTRE LEDIT ACTE A EXECUTION, AUX PROCUREURS GENERAUX ET AUX PROCUREURS DE LA REPUBLIQUE PRES LES TRIBUNAUX DE GRANDE INSTANCE D'Y TENIR LA MAIN,

A TOUS COMMANDANTS ET OFFICIERS DE LA FORCE PUBLIQUE DE PRETER MAIN FORTE LORSQU'ILS EN SERONT LEGALEMENT REQUIS.

EN FOI DE QUOI, LA PRESENTE COPIE EXECUTOIRE A ETE SCHELLEE, SIGNEE ET DELIVREE A LA SOCIÉTÉ "S.C.I. DU 2 RUE PREMION".

POUR VALOIR TITRE EXECUTOIRE
POUR COPIE EXECUTOIRE

D

