

**PROTOCOLE D'ACCORD
ET AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL**

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1/ La SCI DU 2 RUE PREMION, société civile immobilière au capital de 45.734,71 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le n°382 190 379, dont le siège social est sis 2 rue Prémion 44000 NANTES prise en la personne de son représentant légal, Monsieur Didier VOLATRON domicilié en cette qualité audit siège.

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

2/ La SARL LA VIE DE CHATEAU, SARL au capital de 8.000 €, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous le n°478 507 791, dont le siège est 2 rue Prémion 44000 NANTES prise en la personne de son représentant légal domicilié en cette qualité audit siège,

Ci-après dénommés ensemble « LE PRENEUR »

EXPOSE :

Suivant acte au rapport de Maître THOUZEAU, notaire à NANTES, en date des 3 et 9 février 2004, la SCI DU 2 RUE PREMION a donné à bail à la COLMANT II aux droits de laquelle vient désormais la société LA VIE DE CHATEAU les locaux désignés comme suit :

"Commune de NANTES (44000), 2 rue Prémion

Dans une portion divise d'immeuble sis à NANTES, 2 rue Prémion, soit la moitié divise côté Est, ladite moitié figurant au cadastre section EP, numéro 162 pour une contenance de 1a 23ca, Ayant fait l'objet d'un 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, numéro 2.



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

Le bail a été conclu pour une durée de 9 (neuf) années ayant commencé à courir rétroactivement le 25 avril 2002 et pour se terminer théoriquement le 24 avril 2011.

Aucune des parties n'ayant délivré de congé ou de demande de renouvellement, le bail s'est tacitement poursuivi.

oOo

C'est dans ce contexte que les parties se sont rapprochées et, après avoir consenti des concessions réciproques, sont convenues de régulariser le présent protocole aux fins de procéder au renouvellement dudit bail.

ARTICLE 1. Renouvellement du bail :

La SCI DU 2 RUE PREMION d'une part, et la SARL LA VIE DE CHATEAU d'autre part, conviennent de renouveler le bail commercial conclu initialement entre la SCI DU 2 RUE PREMION et la société COLMANT II en date des 3 et 9 février 2004.

Ce renouvellement de bail commercial est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, à compter rétroactivement du 1^{er} juillet 2019, venant à expiration le 30 juin 2028.

ARTICLE 2. Loyer :

Les parties conviennent de fixer rétroactivement le montant du loyer du bail renouvelé au 1^{er} juillet 2019 à la somme annuelle de 21.409,00 € (VINGT ET UN MILLE QUATRE CENTS NEUF EUROS) hors charges et hors taxes, soit un loyer payable mensuellement et d'avance de 1.784,08 € (MILLE SEPT CENT QUATRE VINGT QUATRE EUROS ET HUIT CENTIMES) hors charges et hors taxes.

ARTICLE 3. Indexation du loyer

Sous réserve de ce qui a été arrêté entre les parties ci-avant, le BAILLEUR et le PRENEUR conviennent expressément, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail que le montant du loyer variera annuellement automatiquement à la hausse comme à la baisse, en fonction de l'évolution de l'Indice du Coût de la Construction (ICC) et ce, à compter du 1^{er} juillet 2020.

Il variera de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, à la date anniversaire du bail, chaque année, proportionnellement à la variation de l'indice INSEE de l'Indice du Coût de la Construction publié par l'INSEE.

Le loyer de base sera celui applicable au 1^{er} juillet 2019.

Sera retenue comme valeur de l'indice d'origine, celle du 4^{ème} trimestre de l'année 2018, soit 1703.

Pour chaque rajustement annuel à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année 2019 pour la période allant du 1^{er} juillet 2020 au 30 juin 2021, puis à celui du même trimestre de l'année suivante lequel servira lui-même de base de comparaison pour le rajustement suivant et ainsi de suite.

Par exception, en cas de modification amiable ou judiciaire du loyer en cours de bail ou lors de son renouvellement, l'indexation suivante devra être calculée sur la base du rapport entre le dernier indice publié à la date de prise d'effet du loyer ainsi modifié et le dernier indice publié à la date habituelle de l'indexation.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties, d'ores et déjà, s'en remettent à la décision de l'expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de NANTES, statuant en matière de référé. Le nouvel indice adopté devra refléter le plus exactement possible le coût de la construction à l'échelon national ou, à défaut, au niveau de la région. Seule une disposition légale d'ordre public pourrait faire échec au jeu de la présente clause d'échelle mobile.

ARTICLE 4. Charges, impôts et taxes :

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, des charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes à usage collectif de l'immeuble et remboursera également au BAILLEUR les dépenses que ce dernier aura exposées ou avancées au titre des locaux loués.

C'est ainsi que le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la quote-part des locaux, au prorata des surfaces exploitées, des charges, fournitures et prestations suivantes :

- chauffage, électricité et, s'il en existe une, climatisation des locaux loués et des parties communes
- gardiennage, s'il existe



- nettoyage des parties communes de l'immeuble et du Centre Commercial (comprenant les salaires et charges du personnel de nettoyage et/ou les coûts des prestations de l'entreprise de nettoyage)
- éclairage des parties communes
- honoraires de gestion autres que les honoraires de gestion des loyers proprement dit
- consommation d'eau chaude et froide
- dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, y compris le ravalement, même imposé par l'administration, mais à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil
- travaux de mise en conformité et travaux consécutifs à la vétusté qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil
- impôts et taxes visés à la présente ci-après
- primes d'assurances de l'immeuble,
- charges de copropriété et charges communes du Centre Commercial,
- honoraires de syndic.

Les locaux loués correspondent à 116/1.000ème des parties communes au titre de charges générales et 737/1.317^{ème} au titre de la consommation eau froide.

Le PRENEUR règlera ses consommations privatives d'eau, d'électricité, de téléphone et notamment, il supportera les charges de climatisation, s'il décide d'installer une installation de climatisation. Dans cette hypothèse, cette installation ne pourra en aucun cas fonctionner à eau perdue.

Il supportera également les dépenses d'entretien, de réfection, de remplacement de ses installations techniques privatives, les dépenses de nettoyage de ces locaux, ainsi que le coût des abonnements aux différents services de distribution.

Il règlera directement les abonnements et consommation à la société distributrice, de telle sorte que le bailleur ne soit pas inquiété, ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR remboursera en outre au BAILLEUR toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement, alors même que le BAILLEUR en est le redevable légal et, notamment si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les frais de rôle afférents auxdites taxes, taxe de devanture, ainsi que tous impôts, contributions, taxes ou redevances de même nature qui pourraient être créés, substitués ou modifiés ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au PRENEUR conformément aux dispositions de l'article R 145-35 du Code de Commerce.

Enfin, le PRENEUR prendra à sa charge les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Le BAILLEUR conservera à sa seule charge :

- les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil
- les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autres que ceux qui sont mis à la charge du PRENEUR en vertu de ce qui précède.

Par application des dispositions de l'article L145-40-2 du Code du Commerce, le BAILLEUR communique au PRENEUR un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances afférents aux parties communes et/ou à usage collectif, avec mention de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Cet inventaire figure en **Annexe 1** et fait partie intégrante du bail.

ARTICLE 5. Etat prévisionnel et état récapitulatif des travaux :

Par dérogation au même article L145-40-2 du Code du Commerce, les Parties se dispensent réciproquement de la fourniture de l'état récapitulatif annuel prévue par ce texte lors de la conclusion du bail puis tous les trois ans.

Les Parties déclarent que cette renonciation constitue une condition essentielle de leur consentement.

Le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les 3 ans.

ARTICLE 6. Droit de préemption du Preneur :

Par application des dispositions de l'article L145-46-1 du Code du Commerce, le PRENEUR bénéficiera du droit de préemption institué par ce texte en cas de vente des locaux objets du présent bail.

ARTICLE 7. Etat des risques miniers, naturels, technologiques et sismiques :

En application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur de l'existence d'un plan de prévention des risques (PPR) naturels prévisibles. L'état des risques, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet, le PPR et ses annexes, sont annexés aux présentes. (annexe 2)



En application des dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'a pas eu connaissance de sinistre indemnisé ayant porté sur l'immeuble dont dépendent les locaux loués au titre de catastrophes naturelles, de risques technologiques ou d'incidents industriels relevant des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

ARTICLE 8. Diagnostic de performance énergétique :

Le Bailleur a fait procéder à un diagnostic de performance énergétique des locaux donnés à bail.

Ce diagnostic de performance énergétique réalisé par la société... en date du ...est joint aux présentes. **(annexe 3)**

ARTICLE 9. Amiante

Le Preneur reconnaît qu'il a été pleinement informé des dispositions du décret du 7 février 1996 imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher sous peine de sanction pénale la présence de flocage ou de calorifugeage contenant de l'amiante, notamment dans les immeubles renfermant des locaux à usage commercial et l'obligation de procéder le cas échéant à une contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés dans les délais tenant compte de la construction de l'immeuble en cause, à savoir :

- Construction antérieure au 1^{er} janvier 1950
- Construction entre le 1^{er} janvier 1950 et le 1^{er} janvier 1980
- Construction postérieure entre le 1^{er} janvier 1980 et le 28 juillet 1996,
- Construction antérieure au 1^{er} juillet 1997

Le Preneur déclare faire son affaire du respect de cette réglementation de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

A cet égard, le Bailleur précise d'ores et déjà que l'immeuble donné à bail ne contient pas d'amiante, ainsi qu'il résulte de l'attestation de la société..... **(annexe 4)**

ARTICLE 10. Autres clauses et conditions du bail renouvelé :

Toutes les autres clauses et conditions du bail expiré, non contraires aux présentes, continueront de régir les relations contractuelles des Parties.

Un exemplaire dudit bail commercial demeure annexé aux présentes. **(Annexe 5)**



ARTICLE 11. Frais de rédaction des présentes

Les frais et honoraires de rédaction des présentes, dont le montant est de 1.200 € HT, seront supportés par le PRENEUR qui s'y oblige.

ARTICLE 12. Election de domicile :

Pour l'exécution de l'avenant et de ses suites, les Parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

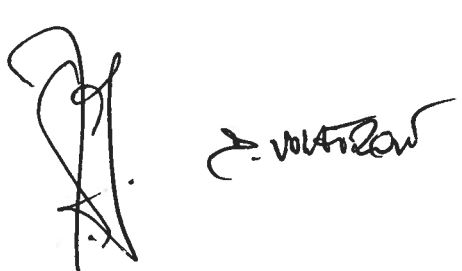
oOo

Récapitulatif des annexes :

Annexe 1 – Inventaire des charges, impôts, taxes et redevances
 Annexe 2 – Etat des risques miniers, naturels et technologiques
 Annexe 3 – Diagnostic de performance énergétique
 Annexe 4 – Diagnostic amiante
 Annexe 5 – Bail commercial des 3 et 9 février 2004

FAIT A NANTES, en 2 exemplaires originaux

LE 1^{er} / 07 / 2019
 et le 7 / 01 / 2020

LA SCI DU 2 RUE PREMION Représentée par M. Didier VOLATRON 	LA SARL LA VIE DE CHATEAU Représentée par 
--	--