

BAIL COMMERCIAL

Soumis au Code du Commerce et aux statuts des Baux Commerciaux

ENTRE LES SOUSSIGNES

Monsieur

Ci-après dénommé " LE BAILLEUR "

D'UNE PART,

Et

Madame JAGU Françoise, Louise, Jeannine,

Madame JAGU Françoise déclare que l'activité dans la chose louée sera réalisée sous le régime de :
L'ENTREPRISE INDIVIDUELLE sous l'enseigne commerciale « Chez Fan Fan » restauration
sandwicherie.

Ci-après dénommé " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à BAIL selon, le présent contrat de location et ce conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au PRENEUR personne physique commerçant inscrit au RCS, qui accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées ;

Il est ici précisé que l'immeuble loué doit avoir une destination commerciale industrielle ou artisanale.

Dans le cadre de la création de son activité, le PRENEUR s'engage à s'inscrire au REGISTRE DES METIERS ou au REGISTRE DE COMMERCE DES SOCIETES DE NANTES (Loire Atlantique). LE PRENEUR s'engage à fournir au BAILLEUR un justificatif de cette inscription et les statuts enregistrés de la société dans les meilleurs délais.

I – CONDITIONS DU PRESENT BAIL

Tel que lesdits biens existent s'étendent se poursuivent et se comportent, avec toutes les aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître pour les avoirs vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que le bien loué forme un tout indivisible.

4B

FL

1. SITUATION ET DESIGNATION DU BIEN IMMOBILIER LOUE :

Désignation du Local objet de la présente location :

Dans un ensemble de bâtiment / Location en privatif de 2 locaux à usage d'activités professionnelles d'un total d'environ 50 m² comprenant :

- RDC un local commercial avec terrasse sur toute la façade de 5m x 4 m, ainsi qu'un parasol recouvrant entièrement cette dernière et paravent de 2m10 de haut sur 9m de long.
- 1^{er} étage un local (ou une salle) avec velux et sans fenêtre avec accès par un escalier privatif.

Il est précisé que l'ensemble du bâtiment est occupé par plusieurs locataires louant chacun en privatif leur propre local.

Par contre, les parkings situés en façade, coté voie publique du bâtiment sont non privatifs et communs aux autres occupants du Bâtiment. Il est demandé à chaque locataire d'assurer la gestion du parking commun en bonne harmonie avec les autres locataires et en respectant les impératifs de chacun.

Adresse de l'immeuble : 5 Rue Agéna CARQUEFOU 44470

2. DUREE DU PRESENT BAIL :

Le présent BAIL est consenti et accepté pour une durée de **neuf (9) années entières et consécutives**.

Les dates d'effet et d'échéances du présent contrat sont :

Date d'effet : 01/01/2019

Date d'échéance : 31/12/2028

3. DESTINATION DES BIENS LOUES:

Uniquement les activités de : Restauration Rapide et activités directement annexes.

Il est précisé que le BAILLEUR donne son accord pour que le PRENEUR domicile son siège social à la même adresse que la chose louée.

Le PRENEUR déclare que son NAF APE sera le 5610 C restauration rapide fast track et restaurant.

Le PRENEUR pourra toutefois y adjoindre des activités différentes, connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR et de lui en demander l'autorisation par acte extrajudiciaire conformément aux articles L 145-47 et suivants du code de commerce.

Dans ce cas et selon, le BAILLEUR sera en droit de demander une augmentation du loyer. En cas de refus du PRENEUR sur cette augmentation et sans accord écrit entre les deux parties, le PRENEUR sera dans l'obligation de ne pas exercer ces nouvelles activités.

Le BAILLEUR s'engage à ne pas exercer la même activité que le PRENEUR dans l'immeuble où la chose louée est implantée ainsi que de ne pas louer, à compter de la signature du présent BAIL et sauf autorisation préalable et écrite du PRENEUR ou à des activités concurrentes à celui-ci.

413

[Signature]

Nonobstant, il est précisé qu'à ce jour un restaurant est implanté dans un des locaux de l'ensemble du bâtiment (à savoir à droite de la chose louée côté voie publique).

Si ce restaurant venait à être fermé pour quelque raison que ce soit, le BAILLEUR se réserve alors le droit de pouvoir relouer cet emplacement à une nouvelle activité de restauration de type traditionnelle, le PRENEUR accepte sans conteste cette réserve et ne pourra en aucun s'y opposer.

4. PAIEMENT DU LOYER :

Loyer en principal hors charges :

Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de **5 400€ H.T – cinq mille quatre cent euros H.T** qui sera augmenté de la TVA (aux taux actuel de 20,00%) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR.

Le loyer en principal augmenté de la TVA sera payable d'avance **au 01 de chaque mois soit 450.00€ H.T (avec en sus la TVA aux taux actuel de 20,00%)**.

Pour un de mois de loyer non entier, le calcul du loyer sera fait au prorata temporis.

Le présent paiement pourra s'effectuer par virement bancaire en plein accord entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

5. REVISION DU LOYER EN PRINCIPAL : néant

Clause d'échelle mobile (art L.145-39 du code de commerce) : avec une périodicité ANNUELLE

Pour tenir compte de l'évolution du coût de la vie, les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes d'indexer ce loyer sur l'Indice Trimestriel des Loyers commerciaux (ILC) établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) et de lui faire subir à l'expiration de chaque année les mêmes variations d'augmentation.

A cet effet à chaque année du contrat à savoir **1^{er} Janvier** et ce à partir **du 1^{er} JANVIER 2020**

Le nouveau loyer sera donc calculé au moyen d'une règle proportionnelle avant pour données les éléments ci-après :

- 1) Le loyer annuel en principal de départ soit **5 400,00 € H.T. (soit 450 € H.T MOIS)**
- 2) Le dernier indice trimestriel de base INSEE retenu à la date de la signature du BAIL **soit le 3^{ème} trimestre 2018.**
- 3) Le dernier indice trimestriel de base INSEE publié à l'époque de la révision à savoir celui de **l'indice du 3^{ème} trimestre de l'année en cours de la révision.**

Ce loyer est calculé uniquement pour l'activité énoncée dans le chapitre 3 "**DESTINATION DES BIENS LOUES**", de fait toute autre utilisation entraînerait un avenant et un réajustement du loyer de base.

Ce loyer restera sauf stipulation contraire, en vigueur jusqu'à la fin du bail.

YB

FL

Pour le cas où l'indice choisi cesserait d'être publié ou disparaîtrait avant la fin du bail, les parties conviennent ce qui suit :

1° Les calculs seront établis en se référant à l'indice destiné à remplacer celui disparu et en utilisant les coefficients de raccord officiels ou officieux établis par l'Institut National de la statistique et des Etudes Economiques.

2° A défaut d'indice de remplacement ou de coefficient de raccord les parties s'entendront pour substituer à l'indice défaillant un autre indice de leur choix ;

3° A défaut d'accord, l'indice de remplacement sera déterminé par deux experts choisis d'un commun accord ou désignés d'office à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur Le Président du Tribunal de Grande Instance compétent.

En cas de désaccord ces experts auront la faculté de s'adjoindre un troisième expert pour les départager, ce troisième expert pourra être désigné par le même Président sur simple requête de la partie la plus diligente.

6. PROVISIONS SUR CHARGES

Le local dispose d'un compteur privatif EDDF : le relevé du compteur sera effectué par les parties lors de l'état des lieux "ENTREE"

Le local disposera d'un compteur divisionnaire d'EAU pour lequel le relevé sera effectué annuellement par le BAILLEUR et avec facturation annuelle (avec TVA) au PRENEUR le relevé du compteur sera effectué par les parties lors de l'état des lieux "ENTREE".

Autres Charges avec provision : 50€ mensuelle

N.B : Le parking est commun avec les autres occupants du Bâtiment et il n'y a pas d'entretien particulier des parkings. Par contre la partie en façade directe du local louée sera entretenue par le BAILLEUR.

7. DEPOT DE GARANTIE

Le PRENEUR s'engage à verser au BAILLEUR qui le reconnaît la somme de **900 € (neuf cent euros.)** et ce en garantie du paiement des loyers, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR. La différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification des dits réparations, déménagement, remise des clefs et production par le PRENEUR de l'acquit de ses contributions et taxes aux droits quelconques.

Le dépôt de garantie sera versé à la signature du présent bail.

Il a été expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion sur simple demande du BAILLEUR.

En outre, il est rappelé que ce dépôt de garantie ne constitue en aucun cas un loyer d'avance ainsi le PRENEUR ne pourra jamais imputer de lui même ce dépôt de garantie sur toutes sommes dues au BAILLEUR et notamment au titre des derniers loyers ou sur des loyers en cours de BAIL ou sur des frais accessoires, taxes ou autres.

8. TRAVAUX :

Si le PRENEUR souhaite faire communiquer le local commercial et l'escalier accédant au local du 1^{er} étage, il sera alors nécessaire d'ouvrir une porte, ces travaux seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Si des travaux de rénovation et de transformation de la chose louée seraient obligatoires pour réaliser l'activité du PRENEUR, le BAILLEUR donne immédiatement son accord pour le PRENEUR réalise ces différents travaux en sachant que ces différents travaux seront à la charge exclusive du PRENEUR.

4B

F2

II - CONDITIONS GENERALES

9. CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent BAIL est respectivement consenti et accepté sous les charges, clauses et conditions suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter et accomplir, sous peine de tous dépens, dommages et intérêts à sa charge et même de résiliation des présentes, si les termes n'étaient pas respectés.

9.1- ETAT DES BIENS LOUES/JOUISSANCE :

Refait à neuf (Voir photos après travaux).

9.2 - ENTRETIEN TRAVAUX REPARATIONS ET AMENAGEMENTS :

A charge du BAILLEUR :

Mettre les locaux à la disposition du PRENEUR les tenir clos et couverts.

Le BAILLEUR prendra à sa charge les réparations stipulées selon l'article 606 du code civil.

Ne pas louer ou exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du PRENEUR dans l'immeuble ou dans les locaux qui font l'objet du présent Bail.

A charge du PRENEUR :

ENTRETIEN TRAVAUX ET REPARATIONS / AMENAGEMENT DES BIENS LOUES :

Le PRENEUR de lui-même ou sur injonction du BAILLEUR entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, et ce en période normale ou en situation d'urgence et ce pendant toute la durée du BAIL.

LE PRENEUR prendra à sa charge les réparations autres que celles stipulées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR rendra la chose louée à sa sortie en bon état de réparations locatives.

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.

Le PRENEUR garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués, d'objets mobiliers, matériels, en quantité et de valeurs suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail.

Aucune transformation, démolitions, percement de murs ou de cloison, modification de la structure du local loué, modification des distributions et réseaux électriques, gaz, téléphones etc. ne pourront être réalisées sans le consentement préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR aura à sa charge exclusive toutes les transformations intérieures et réparations nécessitées pour l'exercice de son activité.

Le PRENEUR ne pourra poser aucune canalisation, ligne aérienne ou souterraine, ou tout autre type d'alimentation, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR.

4B

Fl.

Comme indiqué précédemment, ces transformations, travaux, modifications de toutes sortes ne pourront être faites qu'après avis favorable écrit et préalable du BAILLEUR et sous la surveillance et le contrôle de son architecte ou de son maître d'œuvre, leurs honoraires et vacations resteront à la charge exclusive du PRENEUR qui devra souscrire, selon le cas, une assurance dommage-ouvrage.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le PRENEUR, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail, la propriété de ce dernier, sans aucun indemnité compensatoire à moins qu'il ne préfère la remise des lieux dans leur état primitif et ce à la charge exclusive du PRENEUR, le délai imparti pour la remise en état étant le départ physique du PRENEUR.

Sauf autorisation expresse du BAILLEUR, le PRENEUR ne pourra apposer aucune enseigne, plaque ou inscription sauf celles relevant de son activité professionnelle précisé dans la destination de locaux du présent Bail.

Le PRENEUR les installera à ses frais et en assumera tous les risques, en outre il devra veiller à ce que ses enseignes ou plaques soient solidement maintenues et aussi entretenues en parfait état.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourront occasionner aux tiers ainsi il devra contracter une police d'assurance pour se garantir de tous les risques inhérents à ces diverses installations.

Si nécessaire, le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les taxes, autorisations administratives ou réglementaires qui pourraient être réclamées.

Le PRENEUR souffrira l'exécution de toutes améliorations, réparations, reconstructions, surélévations et travaux décidés et payés par le BAILLEUR, exécutés en cours de BAIL. De fait, le PRENEUR ne pourra demander aucune indemnité et diminution de loyer, ni d'interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils toujours soient exécutés sans interruption, sauf en cas de forces majeures dument prouvées par le BAILLEUR ou pour des causes d'intempéries ou calamités naturelles, actes de guerre ou autres.

10. MODALITES DE JOUISSANCE :

Le PRENEUR devra jouir en bon père de famille des lieux loués. Il devra prendre toutes les dispositions nécessaires pour ne pas nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble.

Il ne pourra déposer ni laisser déposer ou adosser aux murs aucun objet de nature à endommager ou dégrader le sol ou les murs.

Il ne pourra introduire dans les locaux des matières dangereuses (explosif, inflammable etc. ...) sauf si le PRENEUR possède les accords administratifs adaptés ou qu'il bénéficie d'un arrêté au titre des activités classées soumises à autorisation d'exploitation.

Il prendra les précautions nécessaires pour éviter toutes détériorations provenant du gel dans les installations d'eau.

11. IMPOTS - TAXES ET CHARGES :

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes relevant de sa situation personnelle et dont le BAILLEUR pourrait alors être tenu responsable et pour un cas de non-paiement, sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets matériels et mobiliers.

Le PRENEUR satisfera à toutes charges de ville et de police auxquelles les locataires sont ordinairement tenus. Il sera tenu de toutes les taxes que la loi met à la charge des locataires. Il supportera les frais d'abonnement du téléphone et internet ou autres.

AB

Fl.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR sur présentation d'un justificatif fiscal et au prorata de la surface louée, la TAXE FONCIERE et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ainsi que les frais de gestion de la fiscalité directe locale et éventuellement augmentées de la TVA.

Ce principe sera respecté pour un paiement de cette Taxe FONCIERE et Taxe d'enlèvement des ordures ménagères (Teom) pour une location au prorata temporis pour une année civile non entière.

12. ASSURANCES :

Le PRENEUR et le BAILLEUR s'engagent à assurer auprès d'une compagnie notoirement solvable pour des capitaux suffisants et pour la durée du bail les dommages causés à leurs biens propres (au minimum contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, d'attentat, de dégâts des eaux, de vandalisme et de détériorations immobilières à la suite d'un vol) le recours des voisins et des tiers, ainsi que le risque de responsabilité civile. Le PRENEUR renonce à tous recours qu'il serait fondé à exercer contre le BAILLEUR et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs. A titre de réciprocité, le BAILLEUR renonce à tous recours fondé à exercer contre le PRENEUR et ses assureurs, pour tous types de dommages ou préjudices qu'il pourrait subir et s'engage à obtenir la même renonciation de la part de ses assureurs.

13. CESSION ET SOUS-LOCATION :

LE PRENEUR s'engage à occuper personnellement les lieux, et à utiliser les locaux uniquement suivant la destination prévue au BAIL et d'exploiter effectivement le fonds. Il s'engage en outre à respecter les usages, us et coutumes des occupants de l'immeuble et si cela était le cas, à respecter aussi le règlement de copropriété.

Le PRENEUR ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou partie les locaux loués sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes 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 cette dernière hypothèse, le BAILLEUR sera appelé à l'acte de cession pour y intervenir.

Dans tous les cas le PRENEUR demeurera garant et 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, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L.622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite. En outre, la cession (ou sous-location, le cas échéant) ne sera valable qu'à condition que le bail soit rédigé par acte notarié.

Au cas par cas, et vue d'une demande expresse, écrite et motivée faite au BAILLEUR par les intéressés, le BAILLEUR pourra éventuellement renoncer à cette prérogative de responsabilité juridique et financière.

Dans tous les cas, une copie de la cession enregistrée devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans les dix jours de la signature et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du BAILLEUR et de résiliation des présentes, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

14. VISITE DES LIEUX :

Afin de s'assurer du bon état de conservation de la chose louée, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR (ou son mandataire) visiter la chose louée et ses éventuelles dépendances, selon une périodicité minimum annuelle et ce pendant toute la durée du présent BAIL et de son renouvellement.

Le PRENEUR devra également laisser visiter des acquéreurs potentiels de la chose louée, éventuellement accompagnés du BAILLEUR (ou de son représentant) du fait d'une de la mise en vente de la chose louée ou en en prévision d'une nouvelle location pendant la période des six derniers mois du BAIL.

En cas de contestation, le PRENEUR accepte dès maintenant que les visites soient effectuées pendant les jours ouvrables de 9h00 à 11h00 et de 15h00 à 17h00 et ce en étant préalablement informé des visites.

43

FL

15. REMISE DES CLES:

Le PRENEUR rendra la totalité des clefs et assimilés (cf état des lieux entrée) des locaux le jour où finira son BAIL ou le jour de son déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire, le coût des réparations de toute nature dont le PRENEUR est tenu suivant la loi et aussi selon les clauses et conditions du présent BAIL.

16. FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT :

Si par cas fortuit, force majeure, procédure administrative d'expropriation ou toute autre cause, et ainsi par conséquence, la chose louée devait être démolie ou déclarée insalubre, le présent BAIL serait résilié de plein droit sans aucune indemnité versé par le BAILLEUR au PRENEUR ou ses ayants-droits et sans préjudice du recours que le BAILLEUR aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était juridiquement imputable.

17. RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS :

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et à ses frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs et trépidations, causés directement par lui ou par son personnel ou sa clientèle ainsi que par des appareils, machines ou assimilés qui dépendent de sa responsabilité juridique ou professionnelle.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

18. GARDIENNAGE :

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourra être victime dans les locaux loués.

19. INTERRUPTION DANS LES SERVICES COLLECTIFS :

Le BAILLEUR ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions techniques dans les services des eaux, du gaz et de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à la chose louée.

20. RESTITUTION DES LOCAUX :

A l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues. Il devra rendre les clefs le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

21. TOLERANCE :

Aucun fait de tolérance de la part du BAILLEUR, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR ni entraîner aucune dérogation aux obligations qu'incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement express et par écrit du BAILLEUR.

MB FL

III – LOIS ET USAGES

22. RESPECT DES REGLEMENTATIONS ADMINISTRATIVES ET AUTRES :

Le PRENEUR devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché. Le PRENEUR déclare avoir d'ores et déjà toutes les autorisations administratives et réglementaires pour l'exercice de la profession qu'il entend pratiquer ; dans le cas contraire il déclare avoir été informé tant par le BAILLEUR (ou par son mandataire Actial Immobilier) de ces dites autorisations et il décharge ces derniers de toute responsabilité à cet égard.

En outre, au titre du présent BAIL, il est décidé librement par convention entre les partis signataires que les dispositions des articles 1719, 1720 du code civil ne pourront s'appliquer aux parties signataires des présentes que sous réserve que le PRENEUR prenne financièrement, dans la chose louée, à sa charge entière et exclusive, toutes les transformations intérieures, extérieures ou réparations, améliorations ou autres qui seront souhaitables, obligatoires ou nécessaires pour ses activités professionnelles présentes ou futures, en exemple mise aux normes pour la clientèle, ERP, mises aux normes du matériel et plus généralement en matière de réglementations administratives, lois, françaises ou européennes, etc ou aussi pour améliorer son image qu'elle soit commerciale ou autre, ces dispositions étant valables pour l'heure ou pour l'avenir.

23. Loi relative à l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11/ 02 / 05 n°2005 – 102 :

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du respect des dispositions de cette loi qui impose des installations accessibles à tous, pour les établissements existant et recevant du public ainsi que les lieux de travail.

Le PRENEUR supportera tous les frais et conséquences qui en résulteront tels que les travaux nécessaires à l'accessibilité aux personnes handicapées (quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique selon la loi) sauf si ces travaux constituent des grosses réparations telles que définies par les articles 605 et 606 du code civil.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois, décisions de justice en matière jurisprudentielle tant françaises qu'européennes, et si nécessaire aux usages en vigueur.

Dans le cadre d'un règlement de copropriété pour l'immeuble, le PRENEUR devra s'y conformer, comme il devra se informer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.

24. CLAUSES RESOLUTOIRES :

Le PRENEUR s'engage formellement à payer le loyer indiqué et si nécessaire les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués sur le présent BAIL.

De fait, à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'exécution d'une seule des conditions du contrat du présent bail "Qui sont toutes de rigueur" et un mois après un simple commandement, une sommation d'exécuter faits à personne ou à domicile élu, contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai, restés sans effet, le présent BAIL sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR et l'expulsion du PRENEUR et de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, nonobstant opposition ou appel sans préjudice de tous dépens et dommages intérêts et du droit du BAILLEUR d'exercer toute action qu'il pourra juger utile et sans que l'effet de la présente clause puisse être annulé par des offres réelles passé le délai ci-dessus indiqué.

25. CLAUSE PENALE :

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR ou à la délivrance du commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou des toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.



En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail au titre d'une faute ou du non-paiement de loyer du PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation de l'important préjudice subi Par le BAILLEUR et résultant de cette résiliation.

26. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE :

Les obligations résultant du présent BAIL pour le PRENEUR constitueront, pour tous ses ayants cause et ayants-droit et pour toutes les 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.

27. DECLARATIONS FISCALES :

Le BAILLEUR déclare avoir opté pour l'assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée. En vertu de la loi du 6 Janvier 1966 et du décret du 22 Décembre 1967 ce que le PRENEUR accepte sans réserve.

28. ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, y compris de la signification de tous actes, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués et le BAILLEUR en son domicile.

29. TRAITEMENT INFORMATIQUE :

Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le mandataire est expressément autorisé à saisir les informations dans le présent acte sur un fichier informatique.

Les parties disposent d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire; les modalités de mise en oeuvre seront fixées d'un commun accord.

30. FRAIS -ENREGISTEMENT :

Dans l'hypothèse où l'enregistrement du présent BAIL est demandé aux services fiscaux, le coût de cette procédure restera à la Charge du PRENEUR. Si, au titre du présent BAIL et pendant toute sa durée, certains frais et coûts divers ou leurs suites étaient relevés du fait du PRENEUR, toutes ces dépenses automatiquement et sans plus de formalités seraient à sa charge exclusive. Charge à lui de les payer directement ou de les rembourser au BAILLEUR à première demande écrite.

31. REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE :

Chacune des parties reconnaît être 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 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.

32. REGLEMENTATION SUR L'ENVIRONNEMENT :

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes, et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementés dans ce cadre et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée, autorisée ou simplement déclarée.

De son coté le PRENEUR devra informer le BAILLEUR de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicables en matière d'environnement.

En tout état de cause, le preneur devra communiquer au bailleur sans délai la ou les autorisations administratives d'exploiter ainsi que le récépissé de déclaration requis par la législation des installations classées, de même que toute modification de l'autorisation initiale d'exploitation.

4B

FL

En tant que besoin, si le PRENEUR ou l'exploitant des locaux donnés à bail est soumis aux dispositions de l'article L 516-1 du code de l'environnement, il devra impérativement justifier auprès du BAILLEUR de la constitution de la caution prévue par ce texte.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tout dommage causé à l'environnement par son exploitation.

Il devra aviser sans délai le BAILLEUR de tout sinistre environnemental intervenu sur le site.

Enfin le PRENEUR ayant obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail les biens loués exempts de substance dangereuse pour l'environnement ou de pollutions de toutes espèces, il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux et devra y procéder si besoin en était.

En fin de jouissance, de quelque façon qu'elle intervienne, le PRENEUR devra communiquer au BAILLEUR sans délai le mémoire prévu par l'article 34-1 du Décret n° 77.1133 du 21 septembre 1977 et décrivant l'état du site, les pollutions éventuelles et les mesures de remise en état envisagées, ainsi que toutes décisions administratives qui pourraient y faire suite et notamment le procès-verbal de recollement aux termes duquel il aura été pris acte par les autorités administratives compétentes de la réalisation des mesures de dépollution prescrites.

33. DIVERS :

Le PRENEUR est informé qu'il n'existe pas dans la commune de CARQUEFOU un Plan de prévention des Risques Naturels et technologiques.

34. PIECES ANNEXES :

- Extrait K BIS DU PRENEUR

- état des lieux "entrée" sera à effectuer entre les parties signataires des présentes avec relevé du compteur EDF.

Fait et signé à CARQUEFOU le 4 Juin 2019.

En DEUX EXEMPLAIRES ORIGINAUX

Un exemplaire original est remis ce jour à chaque signataire des présentes

RAYES NULS :

mots :

lignes :

LE BAILLEUR

Lu et approuvé

Lu et Approuvé

LE PRENEUR

lu et approuvé

lu et Approuvé

Enregistré à : SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE ET DE
L'ENREGISTREMENT
NANTES 2

Le 17/06 2019 Dossier 2019 00052214, référence 4404P02 2019 A 07303

Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €

Total liquidé : Vingt-cinq Euros

Montant reçu : Vingt-cinq Euros

Le Contrôleur des finances publiques

Barbara DIDIER
Contrôleur des Finances Publiques