: arrivé le 08/02/2023

BAIL COMMERCIAL

Boulangerie 25 rue des Bourderies (0070 00 007C)
+ garage 15 rue des Bourderies (0070 00 048G)

ENTRE

[redacted] siège.

Ci-après dénommé : le bailleur, d'une part,

ET

né le 15/05/1980 à Cholet (49) et **Mme** , née le 16/04/1981 à Longue-Jumelles (49), immatriculé au RCS de Nantes, N° SIRET 479 309 494 00025 et domiciliés [redacted]

Ci-après dénommé : le preneur, d'autre part.

Il est convenu ce qui suit :

PRÉAMBULE

Le bailleur, par les présentes, donne à bail et à loyer au preneur, qui accepte, dans le cadre des dispositions des articles L 145-1 et suivants et R.145-1 et suivants du code de Commerce et des dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953 non codifiées, ainsi qu'aux conditions ci-après indiquées, les locaux désignés à l'article 1.1 du présent bail.

Les présentes et leurs annexes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail et forment un tout indissociable.

De ce fait, ce dernier annule et remplace tous autres accords écrits ou oraux s'y rapportant directement ou indirectement, éventuellement conclus au préalable entre le bailleur et le preneur et qui auraient pour objet les mêmes locaux.

Les parties se soumettent en tant que de besoin conventionnellement et expressément au statut des baux commerciaux

Gi nau - 2019-03-V5- BCO

Article 1 : Objet

1.1 Désignation

Les locaux loués, objet du présent bail, comprennent :

- Un immeuble sur deux niveaux avec vitrine en rez-de-chaussée d'une surface totale de 119m² situé 25 **rue des Bourderies - 44100 Nantes** (0070 00 007C)
- Un garage situé **15 rue des Bourderies – 44100 Nantes** (0070 00 048G)

Le preneur déclarant parfaitement les connaître pour y exploiter son activité depuis le 15 Janvier 2014.

1.2 Destination

Les locaux loués sont exclusivement destinés à usage de :

Boulangerie – Pâtisserie

Le preneur ne devra exercer aucune activité susceptible de remettre en cause l'usage, la destination ou la nature des locaux loués, le preneur ne pouvant, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, cette destination ni changer la nature des activités y étant exploitées ou y adjoindre des activités connexes ou complémentaires sans s'être conformé à la procédure prévue par la législation en vigueur.

1.3 État des lieux

Dans le cadre du renouvellement du bail, un état des lieux contradictoire a été établi le 08/02/ 2023 dans les locaux équipés par l'exploitant et annexé au bail. (annexe 1).

Par dérogation expresse à l'article 1719 du code civil et à l'obligation pour le bailleur de délivrer des lieux dans un état conforme à leur destination, les parties ont convenu que le preneur prendrait les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, sans garantie du bailleur.

Article 2 : Durée

2.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec effet à compter du **01 Février 2023.**

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extra-judiciaire signifié six mois au moins à l'avance.

2.2 Renouvellement

Au terme du bail, le bailleur aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, dans les formes et délais prévus par l'article L.145-9 du code de Commerce.

A défaut d'un tel congé, le preneur aura la faculté de demander le renouvellement du bail par acte extra-judiciaire, conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du code de commerce.

En cas de renouvellement du bail, celui-ci interviendra pour une durée de neuf années, comme les renouvellements ultérieurs, mais avec la faculté pour le preneur de donner congé pour l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais visés à l'article 2.1.

De convention expresse entre les parties, à titre de condition essentielle et déterminante du présent bail, il est convenu que le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative définie à l'article L 145-33 du code de commerce à la condition expresse que celle-ci soit supérieure au loyer alors en vigueur et ce indépendamment de la durée du bail expiré. A défaut d'accord entre les parties sur cette valeur locative, le prix du loyer sera fixé judiciairement selon les modalités prévues aux R 145-23 et suivants du code de commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du code de commerce.

2.3 Clause de solidarité et d'indivisibilité

- En cas de pluralité des preneurs, ceux-ci sont réputés solidaires des clauses et conditions du présent bail commercial et de ses reconductions notamment au paiement du loyer, taxes, réparations et charges locatives, ainsi qu'au paiement des indemnités d'occupation dans le cadre d'une résiliation de bail, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division.

- En cas de départ anticipé de l'un des preneurs, la solidarité se maintient à l'égard de celui ou ceux qui reste(nt) dans les lieux pendant une durée d'un an à compter du jour de la réception de la lettre recommandée avec accusé-réception informant le bailleur de son départ. A ce titre, il reste tenu du paiement du loyer et des charges du local, de ses annexes et accessoires ainsi qu'au paiement des indemnités d'occupation dans le cadre d'une résiliation de bail.

- Le dépôt de garantie reste attaché au local et est restitué en totalité à sa libération.

Article 3 : Charges et conditions

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles particulières suivantes, que les parties acceptent expressément.

3.1 Entretien et réparation :

Le preneur tiendra les locaux loués constamment en parfait état de réparations locatives.

Le preneur assurera seul les travaux de toute nature y compris ceux relatifs à la conservation des lieux, à

l'exception des travaux et honoraires relatifs à la vétusté et aux grosses réparations visées à l'article 606 du code civil qui seront supportés exclusivement par le bailleur (notamment ceux relatifs à la réparation, remise en état, consolidation, réfection, remplacement des gros murs intérieurs, du sol, et plus généralement de tout élément structurel ou d'armature des locaux loués).

Le preneur devra également entretenir, réparer et remplacer les éléments d'équipements et les éléments techniques afin qu'ils restent en parfait état de fonctionnement et notamment tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, chaudière, équipements de sécurité incendie, installations électriques, installations de gaz, installations sanitaires, installations de ventilation, conduits de toute nature, rideaux de fermeture, porte industrielle d'entrée, monte charges et/ou ascenseurs éventuels, revêtements de sol, carrelages, parquets, portes de quelque nature qu'elles soient, serrures et huisseries de toute nature des locaux loués.

Le preneur supportera, en outre, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, des dégradations causées dans les locaux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel, de ses sous-traitants, de ses fournisseurs, de ses prestataires, de ses visiteurs ou de sa clientèle.

Enfin, le preneur souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le bailleur serait en droit de faire exécuter dans les locaux loués.

3.2 Travaux de mise aux normes

Sauf s'ils relèvent de la vétusté ou des grosses réparations au sens de l'article 606 du code civil et restent à la charge du bailleur en application de l'article 3.1, le preneur supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés au cours du bail par une quelconque disposition législative ou réglementaire et notamment tous travaux, résultant notamment des prescriptions administratives relatives aux ICPE, aux ERP, aux PMR, à l'assainissement, aux déchets, ou à la sécurité, aux règlementations sanitaires, à l'hygiène, à la salubrité, à réglementation du travail ou autres polices, dès lors que ces travaux portent sur l'intérieur des locaux loués, qu'ils soient la conséquence de prescription existantes ou à venir et plus généralement de la réglementation actuelle ou future.

Dans un tel cas, le preneur devra en informer par écrit et dans les meilleurs délais le bailleur afin de recueillir ses éventuelles observations à bref délai. Néanmoins, un défaut d'information en méconnaissance de l'obligation précitée ne pourra permettre la mise en œuvre de l'article 5.2. (clause résolutoire) qu'en présence d'un préjudice réel au détriment du bailleur.

Ces travaux deviendront la propriété du bailleur au départ du preneur sans droit à indemnité au bénéfice du preneur qui laissera en fin de bail tous travaux soit d'amélioration, d'embellissement, d'aménagement, de modification ou de réparation.

Le bailleur se réserve toutefois le droit de demander la remise en état des lieux loués, aux frais du preneur, même si les travaux ont été réalisés avec l'accord du bailleur.

3.3 Améliorations

Le preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination des locaux loués et/ou de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du bailleur.

En conséquence, le bailleur se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des locaux loués, aux frais du preneur, si des améliorations ont été réalisées par le preneur sans son agrément exprès, écrit et préalable, .

Ces améliorations seront exécutées sous la responsabilité du preneur à ces frais, risques et périls.

Au départ du preneur, les améliorations, embellissements, et aménagements qui auront été effectués resteront la propriété du bailleur, sans indemnisation pour le preneur.

Le bailleur se réserve toutefois le droit de demander la remise en état des lieux loués, aux frais du preneur, même si les travaux ont été réalisés avec l'accord du bailleur.

3.4 Constructions et démolitions

Le preneur ne pourra effectuer dans les locaux loués aucune construction ou démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du bailleur, et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

En conséquence, le bailleur se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des locaux loués, aux frais du preneur, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le preneur sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Même autorisées, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance d'un architecte, aux frais, risques et périls du preneur.

Le bailleur ne deviendra propriétaire par accession des constructions qu'au départ effectif du preneur et ce, sans indemnité.

3.5 Enseigne

Dans la limite des lois et règlements en vigueur, le preneur fera son affaire pour installer toute enseigne lumineuse, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sous réserve des autorisations nécessaires notamment dans le cas de copropriété.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le bailleur

ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution de travaux dans l'immeuble et notamment sur les façades, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

En fin de bail, il appartiendra au preneur, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état.

3.6 Occupation des lieux

Le preneur s'engage vis-à-vis du bailleur à jouir des locaux loués en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des locaux loués, et ne puisse causer aux locaux et bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du preneur, de celui de son personnel, de ses sous-traitants, de ses fournisseurs, de ses prestataires, de ses visiteurs ou de sa clientèle.

A ce titre, le preneur répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués par le fait du preneur, de son personnel, de ses sous-traitants, de ses fournisseurs, de ses prestataires, de ses visiteurs ou de sa clientèle et devra informer immédiatement le bailleur de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le bailleur de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le preneur devra rembourser au bailleur toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le preneur.

Par ailleurs, le preneur exercera directement, sans recours contre le bailleur, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

3.7 Conformité aux prescriptions légales et réglementaires

Le preneur devra :

- se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne le rejet des eaux usées, les déchets de toute nature, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité,
- faire son affaire personnelle de tous agréments, déclarations, enregistrements, ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité,
- faire son affaire personnelle de toutes prescriptions, réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués y compris tous frais, droits, impôts, indemnités et charges qui pourraient en être la suite et la conséquence,

le tout de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

En d'autres termes, l'autorisation donnée au preneur d'exercer les activités visées au présent bail n'emporte pas garantie de la part du bailleur concernant l'obtention ou le retard de l'obtention des autorisations administratives nécessaires à l'exercice de ses activités ou de toute autre forme d'autorisation.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait, à ce titre, à payer certaines sommes du fait du preneur, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

3.8 Obligation d'assurance

3.8.1 - Assurances du bailleur

Le bailleur a souscrit pour l'Immeuble une police garantissant les dommages immobiliers et les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile que le bailleur peut encourir au titre de l'exécution du présent bail.

3.8.2 Assurances du preneur

Le preneur garantira sa responsabilité civile pour les dommages corporels, matériels et immatériels qu'il pourrait occasionner à des tiers et provoqués directement ou indirectement du fait de son activité, et notamment du fait de ses prestataires, fournisseurs, sous-traitants, salariés, préposés, usagers, visiteurs et du fait de son activité propre de manipulation ou utilisation de produits pyrotechniques

3.8.3 Obligations du preneur

Le preneur s'engage à acquitter régulièrement les primes d'assurance et en justifier par tout moyen écrit à sa convenance du respect des obligations visées à l'article 3.8.2 des présentes, à informer le bailleur de tout élément d'aggravation de risques du fait de son occupation ou de son activité et à se prêter à toutes vérifications sur ce point de la part du bailleur et de ses assureurs.

Au cas où l'activité du preneur dans les locaux loués serait génératrice de surprimes, tant pour son local que

pour les locaux voisins, le preneur remboursera au bailleur lesdites surprimes dans les mêmes conditions que les primes de base.

3.8.4 Renonciations à recours réciproque

Le bailleur déclare renoncer à tout recours envers le preneur en cas de sinistre consécutif aux événements couverts par les polices d'assurances visées aux articles 3.8.1 et 3.8.2 des présentes.

Il s'engage à aviser ses assureurs de cette renonciation à recours et à obtenir de leur part la même renonciation afin que ces derniers en prennent acte.

A titre de réciprocité, le preneur déclare renoncer à tout recours contre le bailleur pour les mêmes événements. Il s'engage à aviser ses assureurs de cette renonciation à recours et à obtenir de leur part la même renonciation afin que ces derniers en prennent acte. Le preneur s'oblige à justifier de cette information auprès de son propre assureur qui devra l'attester dans les 8 jours suivants la signature des présentes.

3.9 Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte, pénétrer dans les locaux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le preneur au moins trois (3) jours à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

En cas de mise en relocation des locaux loués et pendant les six mois précédant le départ du preneur, ce dernier devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location. Il devra également laisser visiter les lieux de 8 heures à 19 heures, les jours ouvrables, à charge pour le bailleur de prévenir le preneur au moins trois (3) jours avant la date prévue pour la visite.

3.10 Cession du bail

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, et sous réserve de l'agrément préalable et écrit du bailleur et de comporter comme conditions impératives de validité de la cession suivantes :

- le règlement préalable de tous arriérés en principal, charges et accessoires ;
- la stipulation d'une garantie solidaire du cédant pour le paiement des loyers, charges et accessoires et de l'exécution des clauses du bail et de l'ensemble de ses renouvellements dans les limites et conditions prévues par les articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du code de commerce,
- la stipulation d'une reprise intégrale des conditions des présentes à la charge du cessionnaire dans l'acte de cession.

A cette fin, le preneur devra informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire de son intention de céder son fonds de commerce ou son entreprise un (1) mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

Le silence gardé par le bailleur pendant un délai d'un (1) mois après réception de la demande d'agrément vaudra refus du cessionnaire proposé.

La vente ne devra comporter aucune atteinte aux droits et actions antérieurs du bailleur, toute clause de la cession contraire ou contradictoire avec les clauses et conditions du bail devant être de plein droit réputé non écrite.

La cession devra intervenir par acte notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera signifié au bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du code civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Le preneur reste garant solidaire, sans pouvoir opposer le bénéfice de la discussion ou de division, du cessionnaire et des cessionnaires successifs, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de toutes les clauses du bail et ce, dans les limites et conditions prévus par les articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du code de commerce.

3.11 Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer les lieux objet des présentes, sauf agrément préalable et écrit du bailleur, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du code de commerce.

A cette fin, le preneur devra informer le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze (15) jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du code du commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-louer. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le bailleur pendant un délai de quinze (15) jours après réception de la demande d'agrément vaudra refus du sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au bailleur, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

L'autorisation de sous-location n'emporte pas en tout état de cause, dérogation à l'indivisibilité du présent bail conventionnellement stipulée et ne confère aucun droit direct au profit du sous-locataire. Le preneur s'engage par ailleurs à ne pas porter atteinte à l'indivisibilité matérielle des locaux.

En toute hypothèse, le preneur restera tenu du

paiement de la totalité des loyers et charges locatives directement auprès du bailleur.

3.12 Substitution du bailleur

Toute cession des locaux loués envisagée par le bailleur donne lieu à l'exercice du droit de préférence du preneur dans les conditions fixées par l'article L 145-46-1 du code de commerce.

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le bailleur transfère la propriété des locaux loués, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix après renonciation par le preneur du droit de référence prévu à l'article L 145 -46 -1 du code de commerce, qu'il s'agisse d'une personne morale ou d'une personne physique, cette dernière se trouvera de plein droit subrogée au bailleur, lors de ce transfert, dans tous les droits et obligations résultant du présent bail tant activement que passivement, sans que cette substitution d'ores et déjà acceptée par le preneur n'entraîne novation au présent bail.

Le preneur accepte d'ores et déjà que tout dépôt de garantie ou acte de cautionnement ou de garantie entre les mains du bailleur au titre du présent bail, soit transféré à l'acquéreur, renonçant ainsi à tout recours contre le bailleur actuel.

Article 4 : Prix

4.1 Loyer

Le bail est consenti et accepté moyennant :

- **pour le commerce :**

un loyer annuel de 8 291€ (huit mille deux cent quatre-vingt-onze cent euros), soit 691€/mois.

- **Pour le garage :**

Un loyer annuel de 432,50€ (quatre cent trente-deux euros et cinquante centimes), soit 36,04€/mois

Taxe sur la valeur ajoutée : Le présent bail n'est pas soumis, à la date de sa signature à la TVA.

Toutefois si l'option de l'article 260 2° du CGI venait à être formulée par le bailleur auprès du centre des impôts, le présent bail serait alors soumis à la TVA par application de l'article 260 2° du CGI. La TVA serait alors payée au bailleur par le preneur en sus des loyers et charges au fur et à mesure de leur exigibilité.

Le preneur s'oblige à payer ledit loyer mensuellement à terme échu dès réception de l'appel à paiement ou pour le moins avant le dernier jour du mois de chaque échéance.

Le premier et le dernier loyer sont payables au prorata-temporis.

Si le locataire opte pour le prélèvement automatique comme mode de paiement, il donne mandat au bailleur pour autoriser le prélèvement de toute somme due à ce dernier. Les sommes à prélever figureront sur l'avis d'échéance qui vaut information et notification de prélèvement

Toute somme due à titre de loyer, charge ou accessoire, et non payée à son échéance exacte, sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive, au profit du bailleur, d'un intérêt conventionnellement fixé à 10 % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer sera,

- **Pour le commerce :**

Au 01 Juillet de chaque année, réajusté, en plus ou en moins à la hausse ou à la baisse, de plein droit et sans aucune formalité ni demande, en fonction des variations de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE (base : dernier indice paru à la date de prise d'effet du bail).

Le réajustement du loyer se fera annuellement chaque année à chaque date anniversaire en vertu de la présente clause, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

Le premier indice de base de la première indexation sera donc le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Ce dernier indice constituera l'indice de base de la seconde indexation et l'indice de comparaison sera alors celui du même trimestre de l'année suivante et ainsi de suite pour les indexations annuelles ultérieures.

Ainsi, l'indice de comparaison utilisé pour le calcul et l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année.

Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Dans le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître, ou ne pourrait recevoir application pour quelque cause que ce soit, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou, à défaut, tout indice similaire qui sera déterminé ou, au besoin, reconstitué par un expert mandataire commun qui sera désigné d'un commun accord par les parties et si celles-ci ne parviennent pas à un accord, par ordonnance du président du tribunal de grande instance rendue sur simple requête de la partie la plus diligente.

- **Pour le garage :**

Au même titre que les garages du même groupe d'habitation en fonction des décisions votées en Conseil d'administration.

4.3 Révision du loyer

Le loyer du présent bail pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois (3) ans et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce.

4.4 Charges et taxes

Le présent article vaut inventaire des charges, impôts, taxes et redevances au sens de l'article L 145-40-2 du code de commerce.

4.4.1. Charges collectives, contributions

Le preneur rembourse au bailleur la quote-part des charges communes de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués, à savoir les dépenses d'exploitation, d'entretien, gardiennage, ascenseur, chauffage, frais de chauffage.

Il acquitte également les honoraires de gestion de l'immeuble et honoraires de syndic à l'exception des frais de gestion des loyers des locaux loués.

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété ou intégré dans toute autre entité juridique (AFUL, ASL,...), le preneur rembourse au bailleur toutes les charges qui en découleront.

Lorsqu'elles sont effectuées par le bailleur par lui-même ou dans le cadre de la copropriété, si l'immeuble est assujetti à ce statut, le preneur rembourse au bailleur toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux loués et aux équipements de toute nature tant des locaux loués que des parties réputées communes à l'immeuble, y compris en cas de travaux résultant d'une injonction administrative, à l'exception des travaux de grosse réparation ou liés à la vétusté des locaux loués ou de l'immeuble dans lequel ils se trouvent, tels que définis à l'article 3.1 et restant à la charge du bailleur.

Si les locaux loués sont équipés de compteurs individuels, les dépenses relatives aux fournitures en cause sont réparties conformément aux consommations relevées et pour la part éventuelle incombant à l'ensemble des locataires selon le mode de répartition en vigueur dans l'immeuble. En cas d'impossibilité de procéder au relevé des index du fait du preneur, la consommation sera forfaitairement facturée par le bailleur.

Le bailleur se réserve le droit de modifier le système de relevés comme de faire poser des compteurs divisionnaires lorsque les locaux loués en sont dépourvus, tous les frais inhérents à cette installation étant alors à la charge du preneur.

Le preneur supporte à ses frais toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur pouvant être exigé par les prestataires de services.

4.4.2. Provisions sur charges

Le règlement des charges par le preneur se fera par le versement d'une provision fixée par le bailleur sur la base du budget de l'immeuble prévu chaque année. Le bailleur se réserve la faculté de modifier à tout moment le montant de ladite provision pour tenir compte de la fluctuation des charges.

Le montant de la provision sur charges, hors impôts et redevances, relative à l'entretien des espaces extérieurs communs à l'ensemble du groupe d'habitation est estimé annuellement à 264€ (deux cent soixante-quatre euros) soit 22€/mois.

La provision sera payable mensuellement par tranches égales en même temps que le loyer.

Un état récapitulatif annuel des charges et impôts liés au bail est adressé annuellement au preneur par le bailleur 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.

Sur la base de cet état, une régularisation est effectuée pour tenir compte des dépenses réelles de l'exercice précédent. Le décompte de régularisation des charges est adressé au preneur qui dispose d'un délai de deux mois, à compter de la réception de l'avis d'échéance correspondant, pour le contester, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le preneur est réputé irrévocablement avoir accepté l'apurement annuel.

La répartition des charges entre les divers locataires est effectuée selon les tantièmes précisés au règlement intérieur de l'immeuble s'il en existe un, à défaut la répartition est effectuée au prorata des surfaces louées.

Le paiement de toutes les charges visées au présent bail est exigible à compter du jour de la prise de possession par le preneur des locaux loués et jusqu'à la complète libération desdits locaux.

4.4.3. Charges individuelles

Le preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués ainsi que les autres charges individuelles qui lui incombent en application des articles 3.1 et 3.2 ci-dessus.

Il souscrit les contrats d'entretien relatifs aux équipements et aux locaux loués et ainsi que les contrats afférents aux contrôles rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire.

Il souscrit tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité au téléphone, etc. Il sera tenu d'en payer régulièrement les primes et d'acquitter directement toutes consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

4.4.4 . Impôts et taxes

Le preneur devra acquitter toutes contributions, impôts et taxes auquel il est assujetti personnellement, notamment la part de la Contribution Économique Territoriale (CET) résultant de son activité.

Le preneur remboursera au bailleur, en application de l'article R145-35, du code de commerce la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière afférente aux locaux loués et tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le

preneur bénéficie directement ou indirectement tels que la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères et les charges de ville et de police relatives aux locaux loués

Le précédent alinéa s'applique également à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation des locaux loués

- **Pour le commerce :**

Le montant de la provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe foncière sont estimées annuellement à 1 021€ (mille vingt et un euros) soit 86€/mois.

- **Pour le garage :**

Le montant de la provision pour la taxe d'enlèvement des ordures ménagères est estimé annuellement à 17€ (dix-sept euros) soit 1,41€/mois.

4.5 Dépôt de garantie

Le bail initial n'a pas fait l'objet du versement d'un dépôt de garantie

Article 5 : Fin du bail

5.1 Disparition de la chose

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du preneur.

5.2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

En cette hypothèse, le bailleur pourra conserver le dépôt de garantie, à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice tout autre.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, ou si les locaux loués n'étaient pas restitués au bailleur libre de toute occupation, le preneur sera débiteur d'une indemnité d'occupation mensuelle égale au loyer, augmentée des charges locatives, laquelle suivra les conditions de révision du prix du loyer fixées par le bail en cours.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux loués, tout mois commencé étant dû en entier. Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les locaux loués sont restitués au bailleur.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de Nantes, exécutoire sans provision et sans caution nonobstant appel, pour obtenir l'expulsion des lieux loués du preneur ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en a pas été versée, ainsi que la moitié du dépôt de garantie, resteront acquis au bailleur, 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 et du fait même de cette résiliation.

5.3 Restitution des lieux

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le preneur devra deux (2) mois avant la fin du bail, informer le bailleur de la date de son déménagement.

Le preneur ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les locaux loués qu'après s'être acquitté auprès du bailleur de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les locaux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des locaux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, aux frais partagés du preneur et du bailleur.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais partagés du preneur et du bailleur.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Article 6 : Déclarations

6.1 Déclaration du bailleur

Le bailleur déclare :

o qu'à sa connaissance, les locaux loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail,

o qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les locaux loués,

o qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des locaux loués résultant de dispositions légales, réglementaires ou conventionnelles.

6.2 Dossier environnemental des locaux loués

6.2.1 Dossier technique environnemental des locaux loués

Les locaux loués ayant une surface inférieure à 2000m², ils ne sont pas soumis à l'établissement de l'annexe environnementale prévue à l'article L 125-9 du code de l'environnement

6.2.2 Risques des Risques et Pollutions

Conformément à l'article L.125-5 du code de l'environnement, est joint (Annexe 2) au bail, l'État des Risques et Pollutions (ERP) établi sur la base de l'arrêté préfectoral en vigueur dans la commune où sont situés les locaux loués.

En outre, le bailleur déclare que les locaux loués n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du code des assurances) ou technologiques (article L.128-2 du code des assurances), ce depuis qu'il en a la jouissance

Le preneur prend acte de ces informations, déclare s'en satisfaire et en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

6.2.3 Amiante

Est annexé au bail (annexe 3), la fiche récapitulative de repérage des matériaux issue du dossier technique amiante (DTA) en date du 22 Novembre 2022 réalisé par Bâtis Expert à la demande du propriétaire des locaux loués et ce, conformément aux articles R. 1334-15 et R. 1334-18 du code de la santé publique.

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans cet état, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenée à effectuer des travaux dans les locaux loués, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

6.2.4. Diagnostic de performance énergétique

Est annexé au bail (annexe 3) le Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) en date du 22 Novembre 2022 réalisé par Bâtis Expert à la demande du propriétaire des locaux loués .

Le preneur déclare avoir pris connaissance des éléments contenus dans ce diagnostic et faire son affaire de l'ensemble des recommandations et anomalies consignées.

Article 7 : Frais et enregistrement

En cas d'enregistrement et de publicité des présentes, le coût s'y rapportant sera supporté par le preneur.

Chaque partie conserve la charge exclusive des honoraires de ses conseils et déclare qu'aucun intermédiaire en négociation n'est intervenu dans le cadre de la rédaction des présentes.

Article 8 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous acte :

- le preneur fera élection de domicile : dans les lieux loués,

- le bailleur en son siège social.

Article 9 : Litiges

Le présent bail sera soumis à la loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du droit français. Seuls les tribunaux de Nantes seront compétents pour régler les différents survenant entre les parties.

CLAUSE DE PROTECTION DES DONNÉES À CARACTÈRE PERSONNEL

Dans le cadre de ses activités, ., responsable du traitement, met en œuvre plusieurs traitements de données à caractère personnel des preneurs ayant pour finalités :

- la gestion des demandes et des attributions du bien, objet du contrat,
- la gestion de son parc immobilier dans le cadre de l'exécution du contrat de location (gestion des sollicitations techniques, en gestion locative, en gestion des troubles anormaux de voisinage ...),
- la gestion du suivi des dépenses basée sur le consentement du preneur,
- la prospection/l'information pour faire connaître aux preneurs les programmes d'accession à la propriété,
- la gestion de la vidéoprotection et des contrôles d'accès et ce, dans l'intérêt légitime de l'organisme.

T5

collecte donc les données personnelles des preneurs et occupants uniquement pour les finalités professionnelles utiles définies ci-dessus en s'interdisant de les commercialiser.

Les données collectées ne seront utilisées et ne feront l'objet de communication extérieure que pour les seules nécessités de la gestion des finalités susvisées et sont destinées aux services concernés de
et, le cas échéant, à ses sous-traitants et prestataires ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires.

Les preneurs ne souhaitant pas faire l'objet de sollicitation commerciale dans le cadre des programmes d'accession à la propriété peuvent s'y opposer à tout moment selon les modalités visées ci-dessous.

Les données à caractère personnel traitées seront conservées :

- pendant la durée contractuelle augmentée des prescriptions légales pour les contrats soit 5 ans après le départ du preneur ;
- pendant 14 jours calendaires pour la vidéoprotection et le temps de la location pour les contrôles d'accès. L'historique des accès (date et heure) n'est pas collecté pour respecter la vie privée des preneurs et des occupants ;
- pour les autres finalités, la durée peut varier pour plus d'informations se renseigner auprès du

En application de la loi Informatique et Libertés et du règlement général sur la protection des données n°2016/679, le preneur dispose d'un droit d'accès, de rectification, d'effacement, de limitation et d'opposition pour motifs légitimes relativement à l'ensemble des données le concernant, qui s'exerce auprès du Délégué à la Protection des Données aux adresses suivantes
Toute demande devra être accompagnée d'une copie d'un titre d'identité.
Les personnes concernées disposent également d'un droit de réclamation auprès de la Commission Nationale Informatique et Libertés (CNIL).

Les parties approuvent :

Lignes rayées nulles :
Mots rayés nuls :

SIGNATURE DES PARTIES

Contrat de location fait et signé en deux originaux, dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

LE PRENEUR	LE BAILLEUR
Nom du preneur : Représenté par : A NANTES Le 07/02-2023 Signature	Le Directeur Général de

LISTE DES ANNEXES

Annexe 1 : Etat des lieux
Annexe 2: Etat des Risques et Pollutions (ERP)
Annexe 3 : Diagnostics immobiliers (Amiante + DPE)
Annexe 4 : Plan