

BAIL COMMERCIAL

PAR

La S.A.R.L. PAVIE

A

UNIVERSITE NANTES ANGERS LE MANS – PRES-UNAM

SOMMAIRE

1 – IDENTIFICATION DES PARTIES

- 1.1 LE BAILLEUR
- 1.2 LE PRENEUR
- 1.3 CAPACITE-SOLIDARITE

2 DUREE DU BAIL

3 CESSION – SOUS-LOCATION

4 DESIGNATION

- 4.1 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES
- 4.2 UTILISATION DES LOCAUX LOUES

5 LOYERS ET CHARGES

6 INDEXATION

7 DEPOT DE GARANTIE

8 CONDITIONS GENERALES

- 8.1 OBLIGATION DU BAILLEUR
- 8.2 OBLIGATION DU PRENEUR
- 8.3 ENSEIGNES – CHANGEMENTS – EMBELLISSEMENTS
- 8.4 IMPOTS – CONSOMMATIONS
- 8.5 ASSURANCES DU PRENEUR
- 8.6 REMISES DES CLES
- 8.7 TROUBLES

9 CONDITIONS PARTICULIERES

10 FISCALITE –TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

11 TOLERANCE

12 CLAUSES RESOLUTOIRES

13 ENREGISTREMENT

14 ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

15 REGLEMENT DE COPROPRIETE

16 ELECTION DE DOMICILE

1 IDENTIFICATION DES PARTIES

1.1 BAILLEUR

La SARL PAVIE, ayant son siège social 19 rue La Noue Bras de Fer à NANTES (44200) et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Nantes sous le numéro 502 331 648, représentée par Monsieur Patrice COUPECHOUX agissant en qualité de gérant de ladite société et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

1.2 LE PRENEUR

Université Nantes Angers Le Mans – PRES-UNAM, domiciliée 19 rue La Noue Bras de Fer à NANTES (44200), identifiée sous le numéro SIRET 130 007 545 00010, représentée par son président, Monsieur Daniel MARTINA.

1.3 CAPACITE-SOLIDARITE

Les parties aux présentes attestent, par elles-mêmes ou leurs représentants, que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles vont prendre.

En cas de pluralité, les personnes désignées par les vocables « bailleur » et « preneur » contractent les obligations mises à leur charge solidairement entre elles sans que cette solidarité ait besoin d'être rappelée, elles s'obligent tant pour elles-mêmes que pour leur ayants droit et ayants cause, même incapables, qui seront eux-mêmes tenus solidairement en cas de pluralité.

2 DUREE DU BAIL

Conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce adoptés par l'Ordonnance n°2000-912 du 18 septembre 2000 issus du décret n°53-960 du 30 septembre 1953 partiellement abrogé, et généralement de tous autres textes et dispositions légales en la matière, au « preneur » qui accepte expressément les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, soit le 1^{er} octobre 2010 pour finir le 30 septembre 2019 sauf résiliation anticipée reconnue à son profit au paragraphe ci-après « résiliation ».

Il est donc expressément convenu que le preneur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

3 CESSION – SOUS-LOCATION

Le preneur ne pourra céder son droit au bail, ni sous-louer, en tout ou partie, les locaux en dépendant, sans le consentement préalable et écrit du bailleur.

Toute cession ou sous-location, autorisée dans les conditions ci-dessus, devra avoir lieu par acte notarié auquel le bailleur sera appelé au moins quinze jours à l'avance.

La convocation du bailleur devra avoir lieu par pli recommandé avec accusé de réception ou acte extra-judiciaire et être accompagnée d'un projet intégral de l'acte de cession ou de sous-location ainsi que de la copie des différents documents devant y être annexés.

Les cessionnaires ou sous-locataires devront s'obliger solidairement avec le preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Le preneur restera garant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Une copie exécutoire devra être remise au bailleur, sans frais à sa charge, dans le mois suivant la signature de l'acte.

Tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires ou sous-locataires du bail, demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils auraient eux-mêmes cédés leurs droits et ne seraient plus dans les lieux.

4 DESIGNATION

4.1 DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Dans l'ensemble immobilier LE MANNY – 19 bis rue La Noue Bras de Fer – 44200 NANTES :

- Destination : usage de bureaux
- Dans l'immeuble de bureaux : un plateau de 158.3 m2 utiles (partie du lot 8) situé au 5^{ème} étage conformément aux plans et descriptifs ci-annexés.

4.2 UTILISATION DES LOCAUX LOUES

Le preneur fera son affaire personnelle, à ses frais et risques, de l'obtention de toute autorisation, du paiement de tout impôt, taxe, redevance et droit quelconques afférents à l'activité ci-après définie et à l'occupation des lieux loués. Sous cette réserve, les locaux loués devront servir au preneur exclusivement à usage de bureaux.

La charge admissible d'utilisation est de 357 kg/m2.

Le bailleur ne confère aucune exclusivité et se réserve d'exploiter personnellement ou de louer tous autres locaux, y compris dépendant du même immeuble, pour toute activité même similaire ou identique.

5 LOYERS ET CHARGES

1/ Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de vingt six mille deux cent soixante dix huit euros hors taxes (26 278.00€ HT), TVA en sus au taux en vigueur (19.6%) soit 5 150.49€, soit trente et un mille quatre cent vingt huit euros et quarante neuf centimes TTC (31 428.49€ TTC).

Ce loyer est payable, droits ou taxes exigibles en sus, par trimestre civil et d'avance, en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

2/ Le bailleur prendra à sa charge la réalisation du cloisonnement, du câblage électrique et informatique des bureaux selon les plan, descriptifs et devis ci-joint ainsi que le coût des honoraires de conception des plans intérieurs.

Le preneur remboursera le montant de la réalisation de ces travaux d'aménagements intérieurs soit 3130.31€ HT, TVA en sus au taux en vigueur (19.6%), soit 3743.85€ TTC par trimestre durant la première période triennale du présent bail.

Ce montant est payable, droits ou taxes exigibles en sus, par trimestre civil et d'avance, en quatre termes égaux les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année.

3/ En sus du loyer, le preneur remboursera au bailleur, à titre provisionnel et en même temps que chaque terme de loyer :

- L'ensemble des charges afférentes aux locaux loués et les dépenses d'entretien et de réparation des éléments d'usage commun, ainsi que les assurances immobilières et les honoraires de syndic, à la seule exception des charges relatives à des travaux de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code Civil.
- L'ensemble des contributions, taxes et impôts de toute nature, existant ou à venir, afférents aux locaux loués, notamment la taxe foncière, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, les honoraires de gestion éventuels, la taxe de balayage s'il y a lieu.
- Le tout sans aucune exception.

L'ensemble de ces charges de copropriété fera l'objet d'une régularisation annuelle à l'occasion de laquelle le preneur pourra prendre connaissance des pièces justificatives.

Le montant de la provision pour charge, chauffage et rafraîchissement compris, est initialement fixé à : 18€ HT/m2/an TVA en sus au taux en vigueur (19.6%). Il sera réajusté chaque année en fonction du montant des dépenses de l'année précédente.

4/ Tous paiements seront effectués entre les mains du bailleur ou de son mandataire par virement à un compte désigné au preneur ou, à défaut, au domicile du bailleur.

Sans préjudice des dispositions de l'article « clauses résolutoires » et sans que la présente stipulation puisse valoir accord de délai de règlement, tout retard de paiement donnera lieu, de plein droit et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, au paiement d'une pénalité mensuelle qui sera calculée sur la base de 0.5% par mois, étant précisé que tout mois commencé étant dû en entier, jusqu'au complet paiement et son montant sera ajouté au loyer du trimestre suivant.

6 INDEXATION

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-38 C, le loyer annuel sera révisé selon la clause d'échelle mobile, de plein droit et sans aucune formalité, à l'issue de chaque année civile selon la variation de l'indice national du coût de la construction, publié trimestriellement par l'INSEE.

Lors de la première révision, l'indice de base sera le dernier publié à la date de prise d'effet du bail, soit celui du et l'indice de calcul sera le dernier publié à la date de la révision. Lors des révisions ultérieures, l'indice de base sera l'indice de calcul retenu pour la précédente révision et l'indice de calcul sera celui du trimestre situé un an plus tard.

Si l'indice de révision n'était pas publié à la date où celle-ci doit avoir lieu, la révision automatique interviendrait cependant, à titre provisionnel, calculée sur le dernier indice publié et pour être rétroactivement ajustée lors de la publication de l'indice attendu.

En cas de cessation de la publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, les parties conviendraient d'appliquer l'indice substitué en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire. A défaut d'indice de substitution ou de coefficient de raccordement nécessaire, l'indice de remplacement sera déterminé d'un commun accord ou, à défaut d'accord, par un expert désigné par ordonnance du président du Tribunal de Grande Instance à la requête de la partie la plus diligente. La décision de l'expert sera définitive et sans recours et ses honoraires seront à la charge du preneur.

7 DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le locataire verse au bailleur ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 6569.00€ à titre de dépôt de garantie correspondant à trois mois de loyer hors taxes.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du locataire.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au locataire, dans les trois mois suivant la remise des clés, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

8 CONDITIONS GENERALES

8.1 OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1/ Le bailleur s'engage à tenir les lieux clos et couverts selon l'usage et dans les conditions propres à en assurer la parfaite sécurité et la salubrité.

2/ Il assurera au preneur une jouissance paisible des lieux pendant la durée du bail.

3/ Il s'oblige à effectuer toutes les réparations nécessaires prévues par l'article 1720 et 606 du Code Civil.

8.2 OBLIGATIONS DU PRENEUR

1/ Il sera tenu de procéder aux réparations locatives ou de menu entretien.

2/ Il devra jouir des lieux loués en bon père de famille et suivant leur destination. Notamment, il devra se conformer au règlement de l'immeuble ainsi qu'à tout complément ou modification futur qui lui serait notifié par le bailleur. Il veillera à ne rien faire ou laisser faire qui puisse apporter un trouble aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins. Il devra également se conformer aux obligations et décisions de la copropriété de l'immeuble dont le bailleur est membre de plein droit.

3/ Il s'engage à ne pas faire supporter aux planchers des charges supérieures à celles mentionnées dans la notice descriptive susvisée et ci-annexée. Le preneur devra informer sans délai le bailleur et lui notifier tous les sinistres qui surviendraient ainsi que tous les désordres qui viendraient à se révéler.

Le preneur sera personnellement tenu de tout préjudice, direct ou indirect, et de tout dommage qui surviendraient par la suite du défaut d'exécution des obligations ci-dessus.

4/ Afin d'assurer son plein effet, un privilège que le bailleur tient de l'article 2102-1° du Code Civil, le preneur devra tenir les locaux loués constamment garnis de matériel et mobilier en quantité et valeurs suffisantes pour répondre au paiement du loyer et des charges ainsi qu'à l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il est expressément convenu que le preneur devra également mettre et entretenir les locaux en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués. A ce titre, le preneur aura notamment à sa charge tous travaux imposés par le législateur ou l'autorité administrative pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante pendant la durée du bail (notamment les travaux dits de « sécurité »).

Le preneur répondra de tout dommage qui surviendrait par suite de défaut d'exécution de son obligation de réparation ou d'entretien. Il répondra de même des dégradations résultant de son fait ou même du fait d'un tiers.

8.3 CHANGEMENTS – EMBELISSEMENTS

1/ Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra faire aucune installation. De même, il ne pourra faire aucune construction, ni aucun percement de mur, de cloison ou plancher (plancher chauffant).

Les travaux ou installations qui seraient ainsi autorisés seront faits aux frais et risques exclusifs du preneur et, si le bailleur l'estime utile, sous le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Le bailleur se réserve de demander à l'expiration du bail la remise des lieux avec les cloisons et l'éclairage dans leur état primitif et ce aux frais du preneur. Dans cette hypothèse, les travaux de rétablissement auront lieu dans les mêmes conditions que ci-dessus.

2/ A l'expiration du bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, les travaux, améliorations et installations à demeure (y compris tous appareils) qui auraient été fait par le preneur, autorisés ou non par le bailleur, resteront la propriété de ce dernier, sans indemnité quelconque de sa part, à moins qu'il exige la remise en état initial ainsi qu'il a été dit ci-avant. Sauf accord préalable et écrit du bailleur, le preneur ne pourra supprimer les travaux, améliorations et installations qu'il aura réalisés, ces derniers se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution.

8.4 IMPOTS – CONSOMMATIONS

1/ Le preneur acquittera les contributions, impôts, redevances et taxes quelconques auxquels il est ou sera assujéti, ainsi que ceux afférents à l'activité exercée dans le lieux loués ou frappant lesdits lieux et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque.

Il devra justifier de ces contributions à toute réquisition du bailleur ainsi qu'à l'expiration du bail avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2/ le preneur acquittera directement toute consommation pouvant résulter d'abonnements individuels de manière que le bailleur ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

3/ Le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène et autres dont les locataires sont tenus, de manière que le bailleur ne puisse être recherché ni inquiété à ce sujet.

8.5 ASSURANCE DU PRENEUR

Le preneur devra faire assurer auprès d'une compagnie d'assurance notoirement solvable les risques de son activité et contre l'incendie, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, bris de glace et généralement tous autres risques.

Le preneur s'engage à renoncer à tout recours contre le bailleur en cas de vols, troubles ... Le preneur devant agir directement.

Il devra maintenir ces assurances pendant toute la durée du bail et justifier de l'acquit des primes et cotisations chaque 1^{er} novembre ainsi qu'à toutes réquisitions du bailleur.

Le preneur remboursera au bailleur toutes les primes d'assurance que ce dernier devrait contracter du fait de la carence du preneur.

Les parties s'obligent expressément à informer leurs assureurs de la présente clause.

Le preneur et ses assureurs renoncent à tout recours contre le bailleur et ses assureurs du fait la destruction ou détérioration totale ou partielle de tout matériel, objet mobilier, valeur quelconque et marchandises du fait de la privation ou trouble de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle du fonds de commerce, y compris les éléments incorporels attachés audit fond.

8.6 TRAVAUX DU BAILLEUR – VISITE DES LIEUX

1/ Le preneur souffrira, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, que le bailleur fasse dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux indispensables. Le preneur souffrira la nuisance des travaux de ravalement.

2/ Le preneur devra laisser le bailleur, et toute personne qu'il aura mandatée à cet effet, à visiter les lieux loués pour constater les états toutes les fois où cela paraîtra utile.

Le bailleur devra, en dehors des cas d'urgence, prévenir le preneur par tout moyen approprié et notamment par télécopie.

En cas de vente des locaux, ou dans les six mois précédent l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par toute personne munie d'une autorisation du bailleur. Ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement entre 9 heures et 20 heures.

8.7 REMISE DES CLES

Le preneur devra remettre les clés des locaux, et le cas échéant celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fut-elle antérieure à la fin du bail.

L'acceptation des clés par le bailleur ne portera pas atteinte à son droit de recouvrer contre le locataire toute somme dont ce dernier pourrait être tenu selon la loi, les usages et les clauses du bail.

8.8 TROUBLES

1/ Dans le cas où l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait à être démoli ou détruit, en totalité ou en partie, le bail serait résilié de plein droit et sans indemnité de part et d'autre. Il en irait de même en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

2/ En cas d'interruption dans le service des différentes installations des locaux, le bailleur devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum, à moins qu'il ne puisse la faire cesser.

3/ Le bailleur ne garantit pas le preneur dans les cas suivants :

- En cas de vol ou autre cas délictueux et généralement de tous troubles, de fait ou de droit, apportés par toute autre personne que lui-même ou mandatée, que cette personne ait ou non la qualité de tiers.
- En cas d'accident survenant du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

9 CONDITIONS PARTICULIERES

L'immeuble dont dépendent les locaux loués est un immeuble « neuf ». En conséquence, et afin de permettre au bailleur d'exercer ses droits au titre des garanties de parfait achèvement,

de bon fonctionnement et décennale, le preneur s'oblige à l'informer sans délai et à lui notifier par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale, tous les désordres qui viendraient à se révéler.

Le preneur sera personnellement tenu de tout préjudice ou dommage qui surviendrait par la suite du défaut d'exécution de cette obligation.

10 FISCALITE – TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le bailleur déclare vouloir être assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée ainsi qu'il est prévu à l'article 260-2° du Code Général des Impôts et suivant les modalités fixées par les articles 193 et 195 de l'annexe II dudit code. Il souscrira, dans le délai de 15 jours de la prise d'effet du présent bail, auprès du service des impôts compétents, la déclaration prévue à l'article 286 alinéa 1 et 2 du Code Général des Impôts.

Le preneur s'engage à rembourser au bailleur la TVA réglée et due sur le présent bail, à titre provisionnel en même temps que chaque terme de loyer. Le bailleur remettra au preneur, le décompte acquitté de la TVA réglée au centre des impôts.

11 TOLERANCES

Toutes tolérances au sujet des conditions du présent bail, qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ou suppression de ces conditions.

12 CLAUSES RESOLUTOIRES

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou de faire demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Si le locataire refuse de quitter les lieux, il suffira, pour procéder à son expulsion, d'une ordonnance de référé rendue par le président du Tribunal d'Instance du lieu de situation des locaux loués.

13 ENREGISTREMENT

Afin d'assurer son plein effet au privilège qu'il tient de l'article 2102-1° du Code Civil, le bailleur se réserve si bon lui semble, de faire enregistrer le présent bail.

A cet effet, les parties agissant dans un intérêt commun donnent tous pouvoirs à tout porteur d'un original des présentes.

14 ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

- Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques

naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

En outre, le bailleur déclare qu'à sa connaissance :

- Les biens objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le bailleur a établi et remis au preneur, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le preneur, un état des risques naturels et technologiques.

Ces documents sont annexés aux présentes.

15 REGLEMENT DE COPROPRIETE

Ce document est annexé aux présentes.

16 ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur à
- Le preneur au siège social susnommé.

Fait sur ... pages et en trois originaux, dont un pour l'enregistrement éventuel et un pour chacune des parties qui le reconnaissent.

A Nantes, le

Le Bailleur
(lu et approuvé)

Le Preneur
(lu et approuvé)