

BAIL CIVIL EN ETAT FUTUR D'ACHEVEMENT SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

COMMUNE DE TRIGNAC

Pôle médical à Trignac

ENTRE

La SAS CENTRALITES 44, Société par Actions Simplifiée, au capital de 1 000 000 €, ayant son siège social 2 boulevard de l'Estuaire à NANTES (44000), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés sous le numéro 903 682 987,

Représentée par son Président la Société Loire-Atlantique développement - SELA, en vertu de l'article II.31 des statuts de la SAS CENTRALITES 44 signés le 08/04/2021.

Loire-Atlantique développement - SELA est représentée par sa Directrice Générale, Madame Audrey BLAU, agissant en vertu d'une décision du Conseil d'Administration en date du 3 mars 2023 et ayant tout pouvoir à l'effet des présentes.

et désignée dans ce qui suit par les mots "**le Bailleur**"

D'UNE PART,

ET

La Ville de Trignac, représentée par Mr Claude AUFORT, Maire, agissant en cette qualité en vertu d'une délibération en date du 10 juillet 2020 donnant délégation de signature en la matière à Monsieur le Maire en vertu de l'article L.2122-22.

et désignée dans ce qui suit par les mots "**le Preneur**"

D'AUTRE PART,

Le ou les Bailleur(s) et le ou les Preneur(s) seront respectivement ci-après dénommés par "le bailleur" et "le preneur", qu'ils soient présents ou représentés, ou qu'il s'agisse, dans l'un ou l'autre cas, d'une ou plusieurs personnes, physiques ou morales, celles-ci agissant de toutes façons conjointement entre elles.

Le bailleur et le preneur étant ci-après désignés séparément « une partie » ou collectivement « les parties ».

EXPOSÉ PREALABLE

ARTICLE 1 - DECLARATION SUR LA CAPACITE

Préalablement au Bail, les parties déclarent :

- Que les indications portées aux présentes concernant leur identité sont parfaitement exactes.
- Qu'il n'existe aucune restriction à la capacité de donner à Bail du Bailleur ainsi qu'à la capacité de s'obliger et d'effectuer des actes civils et commerciaux du Preneur par suite de faillite personnelle, redressement ou liquidation judiciaire, cessation des paiements, incapacité quelconque.

Le bailleur seul :

- Qu'il a la libre disposition des locaux loués.
- Qu'aucune clause de réserve de propriété ne peut être invoquée par les fournisseurs des éléments de matériel, mobilier, agencements ou installation compris dans les Locaux Loués.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

ARTICLE 2 - ELEMENTS CONTEXTUELS

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :

1-

Les communes de Trignac et de Saint Nazaire ont souhaité constituer une polarité médicale structurante au sein de la ZAC Océane-Acacia par le biais du regroupement de professionnels de santé.

La Société Office Santé a été désignée pour réaliser le programme immobilier qui abritera des professionnels paramédicaux tels que kinésithérapeutes, dentistes, ostéopathes, podologues et sage-femmes. Le pôle médecine générale est constitué de 8 cellules.

La Société Office Santé a engagé la construction d'un ensemble immobilier voué à accueillir le pôle santé sur un terrain situé sur la commune de Trignac (44570), 1 place des Droits de l'Homme.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	816	33 RUE LEO LAGRANGE	00 ha 04 a 11 ca
BO	818	29 RUE LEO LAGRANGE	00 ha 05 a 76 ca
BO	822	9003 RUE JACQUES DUCLOS	00 ha 00 a 53 ca
BO	823	9003 RUE JACQUES DUCLOS	00 ha 00 a 06 ca
BO	824	RUE LEO LAGRANGE	00 ha 02 a 72 ca
BO	828	RUE LEO LAGRANGE	00 ha 03 a 60 ca

Pour une contenance totale de 1 876 m².

Lequel ensemble immobilier est destiné à comprendre à son achèvement :

Extérieurs :

Locaux et espaces communs :

Le terrain d'assiette

Les espaces verts communs et noue d'infiltration
Onze emplacements de stationnements dont un PMR

Rez-de-chaussée :

Locaux communs :

Une circulation Ouest comprenant un accueil et réserve, WC privés, sanitaires, Attente, salle d'urgence, local ménage destinés à l'usage des lots n°1 à n°11 et n°23

Une salle convivialité

WC

Douche

Circulation commune

Un local technique

Un placard

Un local OD et DASRI

Une circulation Est comprenant une entrée, une attente, deux WC, circulations destinés à l'usage des lots n°12 à n°20

Locaux privés :

Vingt et un locaux professionnels

2- Suivant acte reçu par Maître Philippe LATRILLE, notaire à RENNES, en date du 27 décembre 2023, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de RENNES, la société dénommée **SAS CENTRALITES 44** est devenue propriétaire, au sein de l'ensemble immobilier susvisé, des lots de copropriété suivants :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local professionnel référencé Lot 1.

Et les quatre cent quatorze /dix millièmes (414 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les sept cent soixante-dix /dix millièmes (770 /10000 èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).

Et les mille cent quatre-vingt-treize /dix millièmes (1193 /10000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n01 à n°8).

Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local professionnel référencé Lot 2.

Et les quatre cent cinquante /dix millièmes (450 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les huit cent trente-sept /dix millièmes (837 /10000 èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).

Et les mille deux cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (1296 /10000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n01 à n°8).

Lot numéro quatre (4)

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local professionnel référencé Lot 4.

Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les sept cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (783 /10000 èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).

Et les mille deux cent douze /dix millièmes (1212 /10000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n°1 à n°8).

Une copie du croquis de localisation des lots de l'état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif est annexée.

3-

C'est dans ces conditions que la Ville de Trignac, ci-avant désignée ayant souhaité prendre à bail des locaux pour y installer des activités de médecine générale, dépendant de l'immeuble à édifier, dont la désignation figure à l'Article 1 – Titre II.(les locaux loués) a sollicité la SAS Centralités 44, ci-avant désignée afin de permettre le portage desdites cellules.

La SAS Centralités 44 est une société de portage immobilier en faveur de projets à vocation économique, de commerces, de loisirs, de santé, de tourisme et services liés au développement des centralités dans l'objectif de redynamisation et attractivité du territoire du département de Loire-Atlantique.

Le Comité d'engagement de la SAS Centralités 44, réuni le 6 juillet puis le 29 septembre 2023, a émis un avis favorable à l'achat de 3 bureaux de médecine générale et à leur mise en location à la Commune de Trignac. Cette décision a été confirmée par l'Assemblée Générale de la SAS réunie le 15 décembre 2023.

Le Conseil municipal de la commune de Trignac a, par délibération du 3 avril 2024, émis un avis favorable à une location des locaux par la commune à la SAS Centralités 44.

Ainsi Preneur et bailleur se sont rapprochés et ont conclu la présente convention comportant bail civil en l'état futur d'achèvement portant sur les locaux loués en état futur d'achèvement, aux clauses et conditions stipulées ci-après.

Les caractéristiques de l'ensemble immobilier projeté sont détaillées à l'article 1 du Titre II du présent bail.

Dans le présent contrat :

- La SAS Centralités 44 est propriétaire de 3 bureaux et Bailleur
- La Commune de Trignac est Preneur

Le présent exposé et les annexes des présentes font partie intégrante de la convention des parties.

CECI EXPOSE, les parties ont convenu ce qui suit :

TITRE I : EDIFICATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1 - ACQUISITION DU TERRAIN

Le Terrain a été acquis par la société dénommée **OS TRIGNAC**, Société Civile de Construction Vente au capital de 500,00 €, dont le siège est à CESSON-SEVIGNE (35510), 19 rue du Chêne Germain, identifiée au SIREN sous le numéro 920 544 376 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES.

Pour l'avoir acquis de la Société dénommée **LOIRE-ATLANTIQUE DEVELOPPEMENT - SELA**, Société anonyme d'Economie Mixte au capital de 13.535.337,33 €, dont le siège est à NANTES (44200), 2 boulevard de l'Estuaire CS 66207, identifiée au SIREN sous le numéro 860800077 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES,
Suivant acte reçu par Maître SASSIER, notaire à SAINT-NAZAIRE, le 15 juin 2023,
Moyennant un prix payé comptant et quittancé à l'acte lequel contient les déclarations d'usage.
Une copie authentique de cet acte est en cours de publication au service de la publicité foncière de SAINT-NAZAIRE 1.

ARTICLE 2 - REALISATION DES CONSTRUCTIONS - CONSISTANCE ET CARACTERISTIQUES TECHNIQUES

1. Engagement d'achever du bailleur

Le bailleur s'engage envers le preneur à livrer les locaux loués tels que plus amplement désignés à **l'Article 4 - Titre I**, et à faire réaliser les travaux conformément aux Plans, au Tableau des Surfaces, à la Notice Descriptive.

L'entrée en vigueur du Bail et par conséquent les obligations du Bailleur et du Preneur au titre du Titre II du Bail en ce compris notamment l'obligation de délivrance du Bailleur et celle du paiement du Loyer et des charges du Preneur seront différées à la Date de Prise d'Effet du Bail.

Les Parties conviennent d'annexer au Bail la Notice Descriptive, le Tableau des Surfaces et les Plans des Locaux Loués lesquels documents ont été revus et validés par le Preneur.

2. Consistance – caractéristiques techniques

2.1 Consistance de la construction projetée

La consistance et la configuration de l'Ensemble Immobilier dont dépendent les locaux résultent du Permis de Construire.

Etant ici précisé que la consistance des locaux résulte des documents suivants ci-après annexés, savoir :

Annexe 1 : Plan de situation et plan cadastral

Annexe 2 : Plans des lots et tableau prévisionnel des surfaces

Annexe 3 : Notice descriptive (version du 13/09/2023)

Annexe 4 : Arrêté de PC n° 044 210 22 T0035

Annexe 5 : Cahier des charges de cession de terrains de la ZAC Océane Acacias

Annexe 6 : Règlement de copropriété et EDD

Annexe 7 : Etat des risques et pollutions et Rapport « Géorisques »

2.2 Caractéristiques techniques

Les caractéristiques techniques des locaux, de l'ensemble immobilier dont ils dépendent, et de leurs équipements intérieurs et extérieurs sont exprimées dans la Notice Descriptive en date du 13/09/2023 demeurée annexée aux présentes (**Annexe 3**).

2.3 Contradictions

Les documents visés aux articles 2.1 et 2.2 du Titre I définissent les obligations contractuelles du bailleur à l'égard du preneur.

En cas de contradiction entre les documents susvisés ou les présentes, il est convenu :

- qu'en ce qui concerne les matériels, les matériaux, les caractéristiques techniques et la qualité des prestations, la Notice Descriptive prévaudra sur les Plans ; spécialement la Notice Descriptive annexée aux présentes ainsi qu'il est dit ci-dessus prévaudra sur toute notice qui pourra figurer au dossier de demande de Permis de Construire ;
- qu'en ce qui concerne l'organisation, la distribution et l'altimétrie des Biens Immobiliers, les Plans annexés aux présentes prévaudront sur la Notice Descriptive ;
- qu'en cas de divergence entre les documents annexés aux présentes et ceux annexés au Permis de Construire, les Plans annexés aux présentes prévaudront ;
- qu'en cas de divergence entre le Permis de Construire et ses modificatifs, le dernier de ces documents prévaudra ;
- qu'en cas de divergence entre les Plans annexés aux présentes, les plus récents prévaudront sur les plus anciens,
- qu'en cas de contradiction entre les stipulations des présentes et celles de la Notice Descriptive, cette dernière prévaudra,
- que les plans qui sont annexés au Bail prévaudront sur ceux qui sont déposés au rang des minutes de l'Office Notarial dénommé en tête des présentes.

De manière générale, en cas de contradiction entre l'un quelconque des documents remis au preneur antérieurement à la signature du bail, et les documents annexés aux présentes, ces derniers prévaudront.

3. Surfaces

Le bailleur déclare que la surface utile louée prévisionnelle totale des locaux est de 56,8 m² hors parties communes conformément au tableau prévisionnel des surfaces figurant en **Annexe 2**.

4. Emplacements de stationnements

Le bailleur déclare que l'ensemble immobilier ne comprendra pas d'emplacements de stationnement réservé. Un parking de 11 places sera réalisé à l'Est du bâtiment.

ARTICLE 3 - AUTORISATION DE CONSTRUIRE

Permis de construire

La construction a été autorisée aux termes d'un arrêté de permis de construire délivré à la société OFFICE SANTE par la mairie de TRIGNAC le 25 janvier 2023 sous le numéro PC 044 210 22 T0035. Ce permis a été délivré dans les conditions prévues par les articles L 421-1 et suivants et R 421-1 et

suivants du Code de l'urbanisme.

Une copie de ce permis de construire est demeurée ci-annexée.

Affichage du permis

Cet arrêté a fait l'objet d'un affichage régulier sur le terrain constaté aux termes de procès-verbaux de constat établis par Maître Christophe PAVAGEAU, Commissaire de Justice associé membre de la société civile « Pascal BLIN, Christophe PAVAGEAU et Anne-Sophie LABBE », titulaire d'un office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de NANTES, demeurant à REZE (44400) au 1 Rue Victor Hugo, en date des 2 février, 1^{er} mars et 3 avril 2023.

Une copie de ces procès-verbaux est demeurée ci-annexée.

Recours des tiers

Il résulte du titre de propriété du Bailleur, que le permis de construire n'a fait l'objet d'aucun recours gracieux ou contentieux, ni d'aucun retrait ainsi qu'il résulte d'un certificat de la Mairie de TRIGNAC en date du 9 mai 2023, ni d'un recours, ainsi qu'il résulte d'un certificat de non recours émis par le Greffier du Tribunal Administratif de NANTES le 11 mai 2023.

Une copie de ces certificats est demeurée ci-annexée.

Transfert de l'arrêté de permis de construire

L'arrêté de transfert de permis de construire a été délivré par la Mairie de TRIGNAC, le 27 mars 2023 sous le numéro PC 044 210 22 T0035 T01 au profit de la Société OS TRIGNAC.

Une copie de ce permis de construire modificatif est demeurée ci-annexée.

Déclaration d'ouverture de chantier

Une déclaration d'ouverture de chantier au 21 juin 2023 a été déposée le 21 juin 2023 à la Mairie de TRIGNAC, ainsi qu'il résulte de la déclaration revêtue du cachet de la Mairie déposée au rang des minutes de l'office notarial dénommé en tête des présentes.

Dépôt de Pièces

Aux termes d'un acte reçu par Maître LATRILLE notaire à RENNES le 12 septembre 2023, il a été déposé les pièces suivantes, savoir :

« 1/ Pièces concernant le REQUERANT et pouvoirs de ses mandataires »

1. Extrait Kbis de la Société OS TRIGNAC délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES le 10 juillet 2023,
2. Certificat de non-faillite de la Société OS TRIGNAC délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES à jour au 11 juillet 2023,
3. Etat des inscriptions délivré par le Greffe du Tribunal de Commerce de RENNES le 7 juillet 2023,
4. Copie des statuts de la Société OS TRIGNAC, en date du 18 octobre 2022,
5. Procuration de Monsieur Stéphane GUIVARC'H agissant au nom et pour le compte du REQUERANT en date à SAINT-GREGOIRE du 20 juillet 2023 et acte unanime des associés de la Société OS TRIGNAC en date 12 juillet 2023.

2/ Pièces relatives à la construction

6. L'arrêté de Permis de Construire n° PC 044 210 22 T0035 délivré par la Mairie de TRIGNAC le 25 janvier 2025 ;
7. L'arrêté d'autorisation de construire, d'aménager, de modifier un établissement recevant du public au titre du code de la construction et de l'habitation délivré par le Maire de TRIGNAC sous le numéro AT 044 210 T00015 le 9 novembre 2022 ;
8. Le procès-verbal de la réunion du 26 octobre 2022 de la commission de sécurité et d'accessibilité de l'arrondissement de SAINT-NAZAIRE ;

9. L'avis du Pôle Urbanisme de ENEDIS en date à LA ROCHE SUR YON du 21 septembre 2022 ;
10. L'avis de la Direction du Cycle de l'Eau (DCE) Bureau d'études et Travaux de la CARENE en date du 10 octobre 2022 ;
11. L'avis du SYDELA sur la desserte en électricité du projet de construction en date à ORVAULT du 25 octobre 2022 ;
12. Le dossier de demande de permis de construire comprenant :

Sommaire

PC301 : formulaire Cerfa en date du 27 juillet 2022 ;

PC302 :

- PC1a – Plan de situation du terrain et vue aérienne établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC1b – Plan cadastral à l'échelle 1/1000 établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE le 24 mai 2022 ;
- PC2a – Plan de masse état actuel à l'échelle 1/200) établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC2b – Plan de masse projet + réseaux + PC toiture à l'échelle 1/200 établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC2c – Plan de masse projet espace vert à l'échelle 1/200 établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC 3 – Coupes du terrain et de la construction à l'échelle 1/200 établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC4 – Notice descriptive du projet par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE ;
- PC5a – Façades SUD et EST à l'échelle 1/150 établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC5b – Façades NORD et OUEST à l'échelle 1/150 établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC6a, PC6b, PC6c – Insertion du projet dans son environnement en date du 27 juillet 2022 ; PC6d Axonomie 1 établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;
- PC16-1 Formulaire d'attestation de la prise en compte de la réglementation thermique que dépôt de la demande de permis de construire établi par la SARL ACCORD THERMIQUE 20 Rue Marcel Rault 22950 TRGUEUX le 20 juillet 2022 ;
- PC30 – Dispositions CCCT : Additif au CCCT approuvé par le Président de la CARENE concernant la ZAC CERTE OCEANE ACACIAS A TRIGNAC en date à SAINT-NAZAIRE du 21 juillet 2022 ;
- Annexe 01 – VISA de IN SITU ARCHTECTURE Culture(s) et Ville – Rue Paul Pélisson 44000 NANTES, en date à NANTES du 7 septembre 2022 ;
- Annexe 02 – Notice hydraulique en date de septembre 2022 ;

PC303-304

PC39-40 – Pièce 1 Dossier Spécifique Cerfa par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC39 - PC40 - Pièce 2 : Le plan de situation établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC303 : PC39 Dossier ERP ACCESSIBILITE

PC39 Pièce 10 – Notice Accessibilité établie par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

Déclaration d'effectif ;

PC39 - PC40 - Pièce 2 : Le plan de situation établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC39 – Pièce 7 - Le plan de masse du projet en termes d'accessibilité établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC39 – Pièce 8 - Le plan d'accessibilité établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC304 : PC 40 Dossier ERP SECURITE

Pièce 3 Notice descriptive de sécurité ER de 5^{ème} catégorie sans fonction sommeil en date du 18 juillet 2022 ;

Déclaration d'effectif ;

PC40 – Pièce 4 - Plan de situation établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC40 – Pièce 4 - Le plan de masse du projet en termes de sécurité établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC40 – Pièce 4 – Façades NORD et OUEST établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC40 – Pièce 4 – Façades SUD et EST établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC40 – Pièce 5 – Coupes Sécurité établies par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC40 – Pièce 5 – PLAN sécurité avec zones accessibles et non accessibles au public établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

PC40 – Pièce 5 – PLAN sécurité établi par INTERFACES ARCHITECTURES 405 Route de Clisson – 44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE en date du 27 juillet 2022 ;

13. Procès-verbaux de constat d'affichage établi par Maître Christophe PAVAGEAU, Commissaire de Justice associé membre de la société civile « Pascal BLIN, Christophe PAVAGEAU et Anne-Sophie LABBE », titulaire d'un office d'Huissiers de Justice près le Tribunal Judiciaire de NANTES, demeurant à REZE (44400) au 1 Rue Victor Hugo, en date des 2 février, 1^{er} mars et 3 avril 2023 ;

14. Certificat de Mairie de TRIGNAC de l'absence de recours et de retrait administratif contre l'arrêté de permis de construire, en date du 9 mai 2023 ;

15. Certificat d'absence de recours contre l'arrêté de permis de construire établi par le Greffe du Tribunal Administratif de Nantes en date du 11 mai 2023 ;

16. L'arrêté de transfert de permis de construire délivré par la Mairie de TRIGNAC le 27 mars 2023 sous le numéro PC 044 210 22 T0035 T01 au profit de la Société dénommée OS TRIGNAC ;
17. La déclaration d'ouverture de chantier déposée en Mairie le 20 juin 2023

3/ Urbanisme

18. Certificat d'urbanisme d'information délivré le 11 août 2022, sous le numéro CU 044 210 22 T0169 concernant les parcelles cadastrées section BO numéros 816, 818, 822, 823, 824 et 828 ;
19. Certificat de numérotage délivré par la Mairie de TRIGNAC le 7 janvier 2022 ;
20. Plan topographique établi par ALP GEOMETRES 44600 SAINT-NAZAIRE le 9 juillet 2021 ;
21. Plan de bornage et de division établi par ALP GEOMETRES 44600 SAINT-NAZAIRE le 27 juillet 2021 et modifié le 07 février 2022 ;
22. Extrait du plan cadastral informatisé à l'échelle 1/1000 édité le 11 mai 2023 ;
23. Extrait cadastral modèle 1 délivré par la Direction Générale des Finances Publiques, en date du 11 mai 2023 concernant les parcelles cadastrées section BO numéros 816, 818, 822, 823, 824 et 828 ;
24. Courrier du 13 juin 2023 contenant agrément du DEPOSANT par la CARENE conformément au Traité de Concession de la ZAC

4/ Environnement

25. « Etat des Risques et Pollutions », « Etat des Risques de Pollutions des Sols » et descriptif Géorisques en date du 23 mai 2023 ;
26. Rapport d'étude géotechnique préliminaire de site (mission G11) établi par FONDASOL GEOTECHNIQUE le 28 janvier 2010 ;
27. Rapport d'Etude géotechnique d'avant-projet (Mission G12) établi par FONDASOL GEOTECHNIQUE le 13 avril 2010 ;
28. Etude géotechnique de conception – Phase avant-projet Mission G2 AVP réalisée par FLI CADEGEAU Agence AGGEOL 18 Rue du Bois Chollet 85260 L'HERBERGEMENT le 24 mai 2022 ;

5/ Assurances

29. Conditions particulières et générales de l'assurance DOMMAGE-OUVRAGE contrat numéro 216.550.024 avec effet au 05/06/2023 souscrit auprès de la Compagnie ALLIANZ IARD dont le siège est à LA DEFENSE CEDEX (92076) 1 Cours Michelet.
30. Conditions particulières et générales de l'assurance CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR contrat numéro 216.552.024 avec effet au 05/06/2023 souscrit auprès de la Compagnie ALLIANZ IARD dont le siège est à LA DEFENSE CEDEX (92076) 1 Cours Michelet.
31. Conditions particulières et générales de l'assurance TOUS RISQUES CHANTIER contrat numéro 216.553.024 avec effet au 05/06/2023 souscrit auprès de la Compagnie ALLIANZ IARD dont le siège est à LA DEFENSE CEDEX (92076) 1 Cours Michelet.
32. Attestation de souscription des contrats d'assurance DOMMAGES-OUVRAGE, CONSTRUCTEUR NON REALISATEUR et TOUS RISQUES CHANTIER auprès de la

Compagnie ALLIANZ IARD dont le siège est à LA DEFENSE CEDEX (92076) 1 Cours Michelet en date du 15 mai 2023 et attestation de paiement de la cotisation prévisionnelle en date du 12 septembre 2023.

6/ Garantie financière d'achèvement

33. L'attestation de garantie financière d'achèvement émanant de la CAISSE D'EPARGNE ET DE PREVOYANCE BRETAGNE – PAYS DE LOIRE, Banque coopérative régie par les articles L512-85 et suivants du Code Monétaire et financier, société anonyme à directoire et conseil d'orientation et de surveillance au capital de 1 315 000 000,00 euros, ayant son siège social au 2 Place Graslin CS 10305 44003 NANTES Cedex 1, identifiée au SIREN sous le numéro 392 640 090 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES en date du 21 juillet 2023. »

ARTICLE 4 - POURSUITE – ACHEVEMENT – MODALITE DE CONSTATATION DE L'ACHEVEMENT DES CONSTRUCTIONS

1. Engagements du bailleur

La présente convention ayant la nature d'un bail en état futur d'achèvement au sens de l'article 1601-3 du Code Civil, le bailleur contracte vis-à-vis du preneur l'engagement de mettre à disposition les locaux loués dans l'état et dans le délai convenu en vertu du présent acte et ses annexes.

Modifications du Permis de Construire et/ou du Cahier des Charges

Modifications issues de contraintes administratives, techniques ou réglementaires

Compte tenu du stade d'avancement du projet à la date de signature du **Bail**, le **Bailleur** peut se trouver contraint de modifier le **Permis de Construire** pour tenir compte de l'un des événements limitativement énumérés ci-après, ce qui est expressément accepté par le **Preneur** :

- (i) une éventuelle réglementation, impérative et exécutoire applicable aux **Locaux Loués**, postérieure à la signature du **Bail** et préalable à la date de **Mise à disposition des Locaux Loués**, et/ou
- (ii) toutes modifications rendues nécessaires pour l'obtention de l'attestation de non opposition à la conformité administrative, et/ou pour l'obtention d'éventuels permis de construire modificatifs ; et/ou
- (iii) toutes sujétions ou prescriptions résultant du Permis de Construire.

Le **Bailleur** se réserve également expressément, en cas de nécessité technique ou réglementaire, la faculté d'adapter et de modifier, sans l'accord préalable du **Preneur** la structure, l'architecture et l'agencement intérieur.

Le **Bailleur** tiendra informé le **Preneur** de la survenance de l'un de ces événements par lettre recommandée avec accusé de réception.

Autres modifications du Permis de Construire et/ou du Cahier des Charges

L'accord préalable du **Preneur** sera requis dans toutes les hypothèses où le **Bailleur** souhaiterait faire réaliser dans l'**Ensemble Immobilier** des travaux autres que ceux visés à l'article précédent et ayant un impact direct sur :

- (i) le **Permis de Construire** uniquement pour sa partie concernant directement les **Locaux Loués**,
- (ii) le **Cahier des Charges du Bailleur**,

(iii) le délai de **Mise à Disposition des Locaux Loués**.

Le **Preneur** ne pourra s'opposer aux travaux du **Bailleur** que pour un motif légitime.

Le **Bailleur** adressera au **Preneur**, par lettre recommandée avec accusé de réception, le descriptif et les plans des travaux qu'il souhaite réaliser et leur impact sur les **Locaux Loués**.

Le **Preneur** disposera d'un délai de réponse de dix (10) **Jours Ouvrés** à compter de la première présentation de ladite lettre recommandée par le **Bailleur**. A défaut de réponse dans ce délai, une lettre de relance pourra lui être adressée par le **Bailleur** par courrier recommandé avec accusé de réception. A défaut de réponse du **Preneur** dans un délai de cinq (5) **Jours Ouvrés** suivant la réception de la lettre de relance, l'accord du **Preneur** sur la réalisation des travaux sera considéré comme obtenu.

En cas de refus du **Preneur** et si le **Bailleur** persiste dans sa volonté de réaliser les travaux, les **Parties** se réuniront pour convenir ensemble et de bonne foi des suites à donner aux travaux envisagés et leurs éventuelles adaptations.

2. Modalités de réalisation des constructions

2.1. Délai de réalisation

Principes

Le **Bailleur** déclare que les locaux loués seront prévisionnellement achevés au plus tard le 30 juin 2024. Lesdits locaux ainsi que les espaces de circulation extérieurs seront livrés au plus tard le 1^{er} aout 2024

Sauf survenance :

- D'un cas de force majeure tel que défini par la jurisprudence, c'est-à-dire un évènement présentant un caractère irrésistible empêchant l'exécution des obligations nées des présentes ;
- Ou d'une cause légitime de suspension du délai.

Le délai de réalisation prévu ci-dessus peut également être prolongé en application d'un avenant au bail, signé d'un commun accord entre le bailleur et le preneur.

En cas de survenance de causes de prorogation, la date d'achèvement sera, le cas échéant, prorogée.

Causes légitimes de suspension des délais

Pour l'application des engagements pris ci-dessus (principes), seraient considérés comme une cause légitime de suspension du délai, les évènements suivants qui surviendraient à compter de ce jour :

- les intempéries selon les relevés de la Fédération Française du Bâtiment,
- grève générale ou partielle affectant le chantier ou les fournisseurs.
- retard résultant du redressement judiciaire, de la liquidation judiciaire ou la déconfiture des ou de l'une des entreprises et des intervenants techniques (si la faillite survient dans le délai de réalisation du chantier et postérieurement à la constatation du retard, la présente clause produira quand même tous ses effets).
- retard provenant de la défaillance d'une entreprise, d'un intervenant technique ou d'un prestataire ;
- retards entraînés par la recherche et la désignation d'une nouvelle entreprise ou d'un intervenant technique, d'un prestataire se substituant à une entreprise défaillante et à l'approvisionnement du chantier par celle-ci.

- retards provenant d'anomalies du sous-sol (telle que présence de source ou résurgence d'eau, nature du terrain hétérogène aboutissant à des remblais spéciaux ou des fondations particulières, découverte de site archéologique, de poche d'eau ou de tassement différentiel, tous éléments de nature à nécessiter des fondations spéciales ou des reprises ou sous-œuvre d'immeubles avoisinants) et, plus généralement, tous éléments dans le sous-sol susceptibles de nécessiter des travaux non programmés complémentaires ou nécessitant un délai complémentaire pour leur réalisation ;
- retards liés aux arrêts de chantier demandés par le coordonnateur sécurité de l'opération pour des raisons indépendantes de la responsabilité du Bailleur ;
- injonctions administratives ou judiciaires de suspendre, de limiter ou d'arrêter les travaux, à moins que lesdites injonctions ne soient fondées sur des fautes ou des négligences imputables au bailleur.
- les troubles résultant d'hostilités, attentats, guerre civile ou étrangère, révolutions, cataclysmes naturels, accident de chantier, ou incendies, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture ou des arrêts de chantier... ;
- les difficultés d'approvisionnement du chantier en matériels et matériaux, consécutives à un désordre du marché à l'échelle nationale ou régionale ;
- toute épidémie, notamment l'épidémie de coronavirus COVID-19, ou toute pandémie, qui entraînerait une restriction de circulation des biens ou des personnes, des difficultés d'approvisionnement, des interdictions d'ouverture de chantier...,
- retards imputables aux compagnies cessionnaires (E.D.F. – ENGIE – ORANGE - Compagnie des Eaux, etc...)
- les retards entraînés par la nécessité de prendre en considération les éventuels changements de normes, de législation, de réglementation, au sens large, s'appliquant obligatoirement au programme de construction.
- le retard dans la délivrance des autorisations d'installation de chantier, y compris d'implantation des grues, par les autorités compétentes ;
- toute cyber attaque dont le Bailleur serait victime ;
- retards de paiement du Preneur en ce qui concerne la partie les éventuels travaux supplémentaires ou modificatifs que le Bailleur aurait accepté de réaliser.

Ces différentes circonstances pourraient avoir pour effet de retarder la livraison du bien loué d'un temps égal au double de celui effectivement enregistré, en raison de leur répercussion sur l'organisation générale du chantier.

En cas de modification de cette date, le Bailleur en informera le preneur par tout moyen.

2.2 Substitution de matériaux

Le bailleur pourra modifier les prestations énumérées dans la notice descriptive annexée, et les remplacer par des prestations au moins équivalentes, en cas d'apparition de matériaux nouveaux en cours de chantier, en cas de force majeure et plus généralement si des impératifs techniques le mettaient dans l'obligation de renoncer définitivement à la réalisation de certaines prestations, ou d'améliorer la qualité ou la prestation de tout ou partie de la construction.

2.3 Travaux modificatifs ou complémentaires

Le preneur s'interdit de s'immiscer dans les opérations de construction à la charge du bailleur et de se prévaloir de sa qualité de preneur pour donner des instructions aux architectes et entrepreneurs.

Dans le cas où le preneur, postérieurement à ce jour et avant l'achèvement des travaux, désirerait que des modifications fussent apportées aux Locaux Loués ou que des travaux fussent exécutés, il devra s'adresser au bailleur, lequel fera apprécier par le maître d'œuvre si les modifications demandées sont réalisables et, le cas échéant, comme au cas de demande de travaux supplémentaires, établira d'un commun accord avec le preneur, par voie d'avenant écrit et préalable, la nature des modifications pour travaux supplémentaires, leur coût, leurs conditions de paiement et, le cas échéant l'incidence desdits travaux sur le délai de Livraison ci-dessus prévu.

Si ces travaux nécessitent d'obtenir une autorisation d'urbanisme, le preneur en supportera tous les coûts afférents (et notamment sans que cette liste soit limitative honoraires d'architecte, honoraires de bureaux d'études techniques, honoraires d'huissier de justice constatant l'affichage sur le site à 3 reprises, taxes et participations d'urbanisme diverses, ...).

Le bailleur donnera directement aux architectes et entrepreneurs les instructions nécessaires.

3. Modalités de constatation de l'achèvement – Livraison des locaux loués

3.1 Définition contractuelle de l'achèvement

L'achèvement s'entend, outre les dispositions de l'article R261-1 du code de la construction et de l'habitation, au sens du bail et de convention expresse entre les parties, lorsque :

- seront exécutés les ouvrages prévus dans les plans et la notice descriptive et seront installés les éléments d'équipements prévus dans la notice descriptive, conformément aux règles de l'art, normes, réglementation applicable en vigueur, permis de construire et DTU en vigueur au jour de la délivrance du permis de construire ;
- les voies d'accès et plus généralement les équipements communs et les parties communes permettant l'usage et la desserte de l'ensemble immobilier seront réalisées conformément au permis de construire, à son ou ses modificatif(s), aux règles de l'art et aux normes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, et, plus généralement, à la réglementation applicable, compte tenu de la destination et de la nature de l'ensemble immobilier.

Le tout de manière à permettre l'exploitation normale des locaux loués conformément à leur destination et ne rendent pas l'ensemble immobilier impropre à sa destination et la jouissance normale du preneur.

Pour l'appréciation de cet achèvement, ne sont pas pris en compte :

- les imperfections mineures, les malfaçons de faible importance et qui relèvent des réserves normalement admissibles lors du constat de l'achèvement d'un immeuble à usage professionnel
- les défauts de conformité qui n'empêcheraient pas une jouissance paisible et une utilisation de l'ensemble immobilier conforme à sa destination.
- L'aménagement des espaces extérieurs végétalisés qui seront mis à disposition du Preneur avec les réserves d'usage sur les plantations.

L'achèvement suppose également :

- Les éléments d'équipement privatifs, permettant l'usage et la desserte de l'ensemble immobilier devront être parfait en état de fonctionnement, sauf réserves mineures.
- Le raccordement de l'ensemble immobilier aux réseaux publics (égouts, eau, électricité...),
- La réalisation des accès permettant l'usage et la desserte de l'ensemble immobilier à partir des voies publiques, dans des conditions utilisables et exploitables pour le preneur ; ces accès

devant être propres, carrossables, désencombrés de tous gravats, engins de chantier, et être sécurisés. Etant entendu que le caractère provisoire de la voie publique d'accès dont l'aménagement est réalisé sous maîtrise d'ouvrage de l'aménageur de la ZAC est considéré comme répondant à ces critères.

- La propreté de l'ensemble immobilier et de ses abords, précision étant faite que les espaces verts, arbustes, massifs et autres plantations seront réalisés lors de la première période de plantation qui suivra la constatation de l'achèvement.

Travaux de parachèvement :

Le Bailleur disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages, choses et plantations pour parachever l'aménagement du terrain extérieur, s'il existe, ainsi que la globalité de l'ensemble immobilier. Il s'oblige à réaliser ces achèvement et parachèvement. Le délai ci-dessus prévu tiendra compte, le cas échéant, du caractère fractionné de la réalisation de l'ensemble Immobilier.

Le Preneur supportera sans indemnité la gêne et les troubles éventuels de l'exécution de tous travaux de construction d'ouvrages et d'aménagements compris dans l'ensemble Immobilier.

Toutefois, à cet égard, ces travaux devront être programmés et exécutés par le Bailleur dans les conditions et délais compatibles avec l'exploitation des locaux de manière à entraîner, dans toute la mesure du possible, le moins de gêne possible dans l'utilisation des locaux dans le cadre d'un planning qui sera soumis à l'agrément du Preneur.

Les travaux de parachèvement de l'ensemble immobilier restant à effectuer au moment de la livraison des locaux ne pourront en aucun cas justifier un refus du Preneur de prendre livraison, dès lors que les locaux seront achevés au sens ci-dessus.

En outre, **les réserves éventuelles** faites par le Preneur ne feront pas obstacle à la constatation de l'achèvement, dès lors qu'elles n'empêcheront pas l'utilisation de la totalité des Locaux Loués conformément à leur usage et au Code du travail.

Le Bailleur s'oblige à procéder ou à faire procéder à la levée des réserves mentionnées aux termes du procès-verbal de mise à disposition des locaux loués dans un délai de quatre-vingt-dix (90) Jours à compter dudit procès-verbal.

A compter de la mise à disposition des Locaux Loués, le Preneur s'oblige à laisser un libre accès au Bailleur ainsi qu'à toutes entreprises et intervenants à la construction afin de procéder aux travaux et prestations de levée de réserves qui seraient nécessaires, dans des conditions compatibles avec les impératifs d'exploitation du preneur, notamment quant aux accès aux locaux loués et aux circulations.

Un procès-verbal contradictoire constatant la levée des réserves sera établi après la levée de la dernière réserve.

3.2 Livraison - Prise de possession des locaux

Le Preneur prendra possession des locaux loués ci-dessus désignés quand le Bailleur lui aura notifié que les locaux loués sont achevés au sens du paragraphe 3.1 ci-dessus.

Le Bailleur tiendra strictement informé le Preneur de l'avancée des travaux et de la date prévisionnelle de livraison des locaux loués. Le Bailleur invitera le Preneur, par lettre recommandée avec accusé de réception, adressée au siège social de ce dernier, à prendre livraison des locaux loués et à constater l'achèvement, à un jour et une heure précis, avec un préavis de quinze jours minimum décomptés à compter de la première présentation.

Il sera procédé contradictoirement à cette constatation et à l'établissement d'un procès-verbal de livraison des locaux loués au preneur qui pourra y consigner toutes réserves.
Cette livraison sera concrétisée par la remise des clés et la prise de possession par le Preneur.

Le Preneur pourra :

- soit refuser la livraison, en contestant l'état d'achèvement des locaux loués ;
- soit accepter la livraison avec réserves devant être levées dans un délai maximum de quatre-vingt-dix (90) jours à compter de la livraison. Les réserves seront formulées au regard des prestations et équipements initialement prévus dans la notice descriptive annexée au présent bail.

A défaut, pour le Preneur de se présenter aux jour et heure prévus pour la livraison, il lui sera adressé une seconde lettre recommandée avec accusé de réception, avec préavis de cinq jours de la première présentation, indiquant les jour et heure de la seconde constatation d'achèvement et de livraison.
Si cette seconde notification est restée sans effet, les locaux loués seront considérés livrés sans réserve.

Dans tous les cas, la date de prise d'effet du bail est celle de la première convocation.

3.3 Désaccord sur l'achèvement, le parachèvement et/ou les réserves

Si le Preneur conteste la réalité de l'achèvement des locaux loués en conformité avec la définition contractuelle visée au paragraphe 3.1 ci-dessus, les parties conviendront d'un commun accord, de désigner un expert qui indiquera si les locaux loués sont ou non achevés, au sens de la définition prévue au paragraphe 3.1 et dans la négative, quels sont les travaux indispensables pour que les locaux loués soient achevés.

Une fois les travaux indispensables achevés, il sera procédé à une nouvelle mise à disposition des locaux loués en présence de cet expert.

Au cas où les parties ne se mettraient pas d'accord sur le choix de cet expert dans un délai de 24 heures à compter de la date prévue pour la livraison, il sera désigné par le président du Tribunal Judiciaire de Nantes, à la requête de la partie la plus diligente.

Cet expert statuera en amiable compositeur et sa décision fera la loi des parties, sans recours.

Les frais et les conséquences financières induites par l'intervention de cet expert, et éventuellement de sa désignation judiciaire, seront à la charge du Bailleur ou du Preneur suivant que le rapport aura conclu ou non à l'achèvement des locaux loués au sens des critères ci-dessus définis.

Si l'expert conclut que les locaux loués étaient achevés avec ou sans réserve, le jour où le Bailleur a convoqué le preneur, la date d'effet du bail et la date de mise à disposition du Preneur correspondront à la date pour laquelle ce dernier a été convoqué, pour la première fois par le Bailleur pour l'établissement du procès-verbal de livraison. Le respect de la date d'achèvement et donc de l'exigibilité du loyer, s'apprécieront en conséquence, en considération de la première date pour laquelle le Preneur a été convoqué par le Bailleur afin de procéder à l'établissement du procès-verbal de livraison.

Dans le cas contraire, le Bailleur devra procéder ou faire procéder aux travaux prescrits par l'expert pour parvenir à l'achèvement et convoquer à nouveau le Preneur dans les formes prévues au paragraphe 4.2 mais avec un délai de préavis ramené à trois (3) jours ouvrés.

La même procédure sera applicable en cas de désaccord du Bailleur sur la réalité ou le caractère justifié des réserves formulées par le Preneur, et/ou sur la levée des réserves. Dans ces deux dernières hypothèses, il appartiendra à l'expert de décider si la réserve concernée doit être acceptée ou non et/ou si elle a effectivement été levée par le Bailleur et les frais d'expertise seront partagés par moitié entre les parties.

3.4 Levée des réserves

Le Bailleur s'engage, vis-à-vis du Preneur, à faire procéder par les entreprises concernées, à l'exécution des reprises de réserves au plus tard 90 jours calendaires après la prise de possession des locaux loués.

Dans l'hypothèse où le Bailleur n'aurait pas fait procéder par les entreprises de construction à la levée des réserves dans un délai de cent-cinquante (150) jours, le Bailleur s'engage à faire réaliser les travaux nécessaires à la levée des réserves par une entreprise tierce sous réserve toutefois de la préservation de ces droits à recours et garanties contre les entreprises de construction défaillantes.

4. Conformité administrative

Le Preneur :

- s'interdit de faire effectuer dans les biens loués ou de laisser effectuer par les occupants desdits biens tous travaux pouvant faire obstacle à la délivrance de la Conformité Administrative ;
- s'engage d'ores et déjà à laisser libre accès dans les biens loués au Bailleur, à l'architecte et aux entrepreneurs, toutes les fois que cela sera nécessaire pour effectuer les travaux nécessaires à l'obtention de la Conformité Administrative, à condition qu'il en ait été prévenu au moins quarante-huit (48) heures à l'avance.

En tout état de cause, les travaux qui devront être effectués afin d'obtenir la Conformité Administrative devront être réalisés pendant les jours et heures ouvrables et engendrer une moindre gêne pour l'exploitation des biens loués.

5. Remise des pièces

5.1 Avec la convocation à la livraison

Le bailleur devra remettre au preneur les documents suivants :

- Attestation de l'architecte ou du Maître d'œuvre d'exécution attestant expressément que les biens immobiliers loués sont achevés conformément à la définition de l'achèvement aux présentes ,
- Projet de procès-verbal de livraison tripartite des parties privatives pour validation.

5.2 A la date de la livraison

Le Bailleur devra remettre au Preneur les documents suivants :

- Les clefs tels que prévus à la notice descriptive permettant l'accès aux différentes parties des biens immobiliers identifiées sur un plan de repérage, le cas échéant, en ce compris les badges ou télécommandes permettant l'accès aux emplacements de stationnement, l'organigramme des clés.
- Le rapport final provisoire du bureau de contrôle technique ne contenant pas de réserve qui rendraient les Biens impropres à leur destination et leur pleine jouissance,
- Procès-verbal de Livraison et de prise de possession entre le bailleur et le preneur,
- L'attestation visée par le CONSUEL pour les compteurs électriques ;
- La liste de tous compteurs et sous-compteurs (électrique, eau, éclairage etc.) et relevés de tous les comptages et sous-comptage,
- Les rapports et procès-verbaux d'essais et de conformité des équipements,
- les notices et/ou contrats d'entretien et de maintenance pour les différents éléments d'équipements,

5.3 Dans les cent-vingt (120) jours de la livraison (hors mois d'août) c'est-à-dire au plus tard 1 mois après la levée des réserves

Le Bailleur devra remettre au Preneur les documents suivants :

- Procès-verbal de levée des réserves entre le Bailleur et le Preneur ;
- Rapport final du bureau de contrôle ne contenant aucun avis non suivi d'effet ;
- Le Dossier d'Intervention Ulérieure sur les Ouvrages (DIUO) ;
- Le cas échéant, la copie de l'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables.

6. Visite du chantier – comité de suivi

Le Bailleur informe le Preneur que le chantier de construction est soumis à des règles particulières et que, d'une façon générale, pour des raisons de sécurité et de responsabilité, toute visite du chantier et des biens réservés est interdite aux personnes étrangères aux entreprises et à la maîtrise d'œuvre.

S'il transgressait cette interdiction le Preneur ne pourrait en aucune manière rechercher la responsabilité du Bailleur, de l'architecte, des entrepreneurs, ou des préposés de l'un d'eux.

Toutefois, si le Preneur souhaitait se rendre sur le chantier afin d'y constater l'avancement des travaux ou encore pour effectuer des visites de l'immeuble, il ne pourrait le faire que sous réserve de l'accord express du Bailleur.

Dans l'hypothèse d'un tel accord, un courrier d'autorisation sera établi par le Bailleur afin de déterminer les conditions de la présence du Preneur sur le chantier. Il est ici entendu que le Preneur aura l'obligation, pendant sa présence sur le chantier, de porter tout équipement nécessaire à sa sécurité (casque notamment), d'emprunter les chemins sécurisés mis en place et de respecter les règles de sécurité existantes sur le chantier.

Le Preneur pourra visiter le chantier avec son éventuel assistant à maîtrise d'ouvrage (AMO) sous réserve d'en avoir fait la demande au Bailleur au moins deux semaines à l'avance par tout moyen à sa convenance (courrier simple, mail...), et sous réserve de l'acceptation de cette demande par le Bailleur qui ne pourra s'y opposer sauf cas de force majeure ayant un impact sur le chantier.

Aucune demande du Preneur ou de son éventuel AMO ne devra être formulée directement aux entreprises. Le Bailleur reste l'unique interlocuteur auprès du maître d'œuvre et des entreprises. Aucun compte rendu de chantier ne sera demandé ni remis au Preneur ou son AMO sauf exception admise par le Bailleur.

Comité de suivi

Il sera constitué un comité de suivi qui sera composé d'un ou plusieurs représentants du Bailleur et du Preneur, dont le but est l'information du Preneur sur l'avancement du chantier et l'étude de toutes les modifications qui pourraient intervenir à la demande du Bailleur et du Preneur.

Le Bailleur et le Preneur se communiqueront mutuellement la liste de la ou les personne(s) habilitée(s) à les représenter au sein du comité de suivi. Le comité de suivi pourra agir valablement dès lors qu'y seront présents au moins un représentant du Bailleur et du Preneur.

Le comité de suivi procèdera à des visites et/ou des réunions qui seront distinctes de celles tenues par le Bailleur avec les entreprises pour la direction du chantier. Ces visites et/ou réunions auront lieu tous les deux mois, ou si besoin, à l'initiative du Bailleur ou à la demande du Preneur. Elles auront lieu aux

étapes clés du chantier : achèvement de la période de préparation/démarrage du gros œuvre, achèvement du gros œuvre et pendant la phase de second œuvre.

Aucune visite ne pourra être réalisée en dehors du comité de suivi.

Le comité de suivi n'assumera aucun rôle dans la réalisation et le suivi du chantier, les prérogatives du maître d'ouvrage relevant en totalité du Bailleur, le comité de suivi ne pouvant notamment pas interférer dans les relations du Bailleur avec les différents intervenants à l'opération de construire et s'immiscer dans les prérogatives du maître d'ouvrage.

Les réunions du comité de suivi se dérouleront sur le chantier, le Bailleur devant faire son affaire de la mise à disposition d'une salle de réunion à cet effet.

ARTICLE 5 - PRISE D'EFFET DU BAIL – AVENANT N°1 AU BAIL

Chacune des Parties s'engage à régulariser au jour du constat de l'achèvement des Locaux Loués, un avenant n°1 au bail, ayant pour objet exclusivement de :

- constater, sans aucunement la modifier, la date de prise d'effet du bail,
- constater les éventuelles modifications concernant les Locaux Loués ;
- l'indice ILAT (indice de loyer des activités tertiaires) de base selon **l'Article 4- Paragraphe 3 - Titre II** du présent bail.

Même en l'absence éventuelle de signature de cet avenant, les stipulations du Titre II du bail s'appliqueront de plein droit et auront plein effet entre les parties à la date de prise d'effet du bail. En effet, compte tenu du caractère définitif du bail aucune formalité n'est requise pour qu'il produise tous ses effets. La régularisation de cet avenant n'est donc pas une condition de la prise d'effet du bail, la constatation de l'achèvement à travers la signature du procès-verbal d'achèvement (ou, le cas échéant, la décision de l'Expert) suffisant à constater la prise d'effet du bail.

TITRE II : BAIL CIVIL SOUS CONDITIONS SUSPENSIVES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte, les locaux loués, conformément aux charges, clauses et conditions suivantes et dans le respect de la loi, des usages ou de tous textes applicables à des biens immeubles, étant précisé que les parties conviennent de soumettre volontairement et expressément les présentes au statut du bail civil.

Les parties déclarent :

- que les dispositions de ce contrat ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi,
- qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées,
- que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

ARTICLE 1 - IDENTIFICATION - DESCRIPTION DES BIENS LOUES

Le Bailleur donne à bail sous les conditions suspensives ci-après stipulées, conformément aux dispositions des articles 1720 et suivants du Code civil, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

1. Désignation des locaux loués

Les locaux loués sont dépendants d'un ensemble immobilier situé 1 Place des Droits de l'Homme à Trignac (**44350**), sur un ensemble de parcelles sises dans le périmètre de la ZAC Océane Acacias,

Lequel ensemble immobilier est destiné à comprendre à son achèvement :
un bâtiment, d'un rez-de-chaussée comprenant :

Extérieurs :

Locaux et espaces communs :

Le terrain d'assiette

Les espaces verts communs et noue d'infiltration

Onze emplacements de stationnements dont un PMR

Rez-de-chaussée :

Locaux communs :

Une circulation Ouest comprenant un accueil et réserve, WC privés, sanitaires, Attente, salle d'urgence, local ménage destinés à l'usage des lots n°1 à n°11 et n°23

Une salle convivialité

WC

Douche

Circulation commune

Un local technique

Un placard

Un local OD et DASRI

Une circulation Est comprenant une entrée, une attente, deux WC, circulations destinés à l'usage des lots n°12 à n°20

Locaux privatifs :

Vingt et un locaux professionnels

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	816	33 RUE LEO LAGRANGE	00 ha 04 a 11 ca
BO	818	29 RUE LEO LAGRANGE	00 ha 05 a 76 ca
BO	822	9003 RUE JACQUES DUCLOS	00 ha 00 a 53 ca
BO	823	9003 RUE JACQUES DUCLOS	00 ha 00 a 06 ca
BO	824	RUE LEO LAGRANGE	00 ha 02 a 72 ca
BO	828	RUE LEO LAGRANGE	00 ha 03 a 60 ca

Pour une contenance totale de 1 876 m².

Les lots de copropriété :

Lot numéro un (1)

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local professionnel référencé Lot 1.

Et les quatre cent quatorze /dix millièmes (414 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les sept cent soixante-dix /dix millièmes (770 /10000 èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).

Et les mille cent quatre-vingt-treize /dix millièmes (1193 /10000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n01 à n°8).

Lot numéro deux (2)

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local professionnel référencé Lot 2.

Et les quatre cent cinquante /dix millièmes (450 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les huit cent trente-sept /dix millièmes (837 /10000 èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).

Et les mille deux cent quatre-vingt-seize /dix millièmes (1296 /10000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n01 à n°8).

Lot numéro quatre (4)

Au rez-de-chaussée du bâtiment, un local professionnel référencé Lot 4.

Et les quatre cent vingt /dix millièmes (420 /10000 èmes) des parties communes générales.

Et les sept cent quatre-vingt-trois /dix millièmes (783 /10000 èmes) des parties communes spéciales Accueil (Lots n°1 à n°10 et n°21).

Et les mille deux cent douze /dix millièmes (1212 /10000 èmes) des parties communes spéciales de Circulation (Lots n01 à n°8).

Une copie du croquis de localisation des lots de l'état descriptif de division – règlement de copropriété modificatif est annexée.

Tel que présentés sur le plan de situation et sur le plan cadastral (**Annexe 1**) et plan des locaux (**Annexe 2**) ci-annexés.

Tels qu'identifiés sur les plans côtés datés (décembre 2023), notice descriptive et dossier de permis de construire, annexés au présent bail. Et tel que l'immeuble existera, étant actuellement en état futur d'achèvement.

Toute modification substantielle dans la désignation de l'immeuble devra faire l'objet d'un avenant.

2. Origine de propriété

Le Bailleur déclare être propriétaire des locaux ci-dessus désignés par suite de l'acquisition qu'il en a faite suivant acte reçu par Maître Philippe LATRILLE, notaire à RENNES, en date du 27 décembre 2023, dont une copie authentique est en cours de publication au service de la publicité foncière de RENNES

3. Destination

Les 3 locaux loués sont destinés à garantir la réalisation d'un pôle santé, le Preneur s'engageant à les donner à bail professionnel dans le cadre d'une autorisation de sous-location, à des professionnels de santé en vue de l'exercice d'activités de médecine générale ou infirmière en pratiques avancées.

4. Affectation – usage

Le Preneur est tenu d'utiliser les locaux, objet du présent bail, pour l'usage exclusif mentionné ci-avant conformément à la destination de l'immeuble et dans le respect des dispositions des articles 1728 et 1729 du Code Civil. En conséquence, les lieux loués ne peuvent, même temporairement, être affectés à un autre usage et il ne peut y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Sous peine d'application de la clause résolutoire prévue à l'**Article 9 - Titre II** des présentes, tout changement de destination est soumis à l'accord préalable et express du Bailleur, dont le refus n'a pas à être motivé.

Il reconnaît que les locaux loués présentent toutes les caractéristiques nécessaires à l'activité envisagée et qu'ils sont conformes à toutes les normes applicables pour l'activité considérée.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des qualités professionnelles et les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de cette activité.

Le Preneur devra se conformer aux lois, règlements et prescriptions administratives liés aux activités exercées par lui, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

En particulier, le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute licence, autorisation, permis ou autre requis par la législation et la réglementation en vigueur ou à venir, et du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents aux activités devant être exercées dans l'atelier, aux aménagements effectués par le preneur, et à leur utilisation, notamment au titre de la réglementation relative au droit du travail, à l'hygiène, à la sécurité, à l'accessibilité et au droit de l'environnement. Il devra en justifier à toute réquisition du Bailleur.

Le Bailleur ne pourra encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations. Les notifications qui seraient le cas échéant adressées au Bailleur et concernant le Preneur en vertu de ce qui précède seront transmises à ce dernier par lettre recommandée avec avis de réception ; il appartiendra alors au Preneur d'exercer si nécessaire au nom du Bailleur et après accord de celui-ci, tous recours utiles mais à ses frais, risques et périls ; l'exercice d'un tel recours impliquant engagement exprès du Preneur de garantir le Bailleur contre toutes condamnations ou tous dommages directs ou indirects.

En cas de perte de bénéfice ou à défaut d'obtention de toute autorisation qui pourrait, dans le cours du bail, être requise au titre de l'exercice par le Preneur des activités mentionnées, le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur. Il s'interdit de solliciter la résiliation du bail ou la diminution du loyer à ce titre et s'engage à continuer à exécuter à bonne date ses obligations de paiement, notamment au titre du bail.

ARTICLE 2 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES LOCAUX LOUES

1. Servitudes

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués n'est grevé d'aucune autre servitude que celles résultant le cas échéant de l'acte, de la situation naturelle et environnementale des lieux, de l'urbanisme, du titre de propriété, de l'état descriptif de division et règlement de copropriété et des pièces de la ZAC et notamment le Cahier des Charges de Cession de Terrains et ses annexes dont un exemplaire a été remis au Preneur dès avant ce jour.

2. Etat du sol et du sous-sol

Le Bailleur déclare, concernant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une installation classée pour la protection de l'environnement.

Par ailleurs, il résulte des dispositions de l'article L. 125-7 du Code de l'environnement que le bailleur a l'obligation de communiquer au preneur les informations rendues publiques par l'Etat lorsque celles-ci font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet de la location, ce qui n'est pas le cas en l'espèce.

3. Termites

Le Bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux loués est situé dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation.

Le bailleur déclare également :

- qu'il n'a fait l'objet d'aucune injonction du maire d'avoir à rechercher des termites, ni d'avoir à procéder à des travaux préventifs ou d'éradication
- qu'à sa connaissance les locaux loués ne renferment à ce jour aucun termite

4. Dispositions relatives à l'environnement et aux ICPE

4.1 Environnement

Plan de prévention des risques

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

Etat des risques et pollution

Un état des risques et pollution en date du 07/05/2024 figure ci-annexé.

Le preneur s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation des locaux loués au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers et sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatées sur les documents annexés. Il reconnaît être informé de la portée, l'étendue et les effets de ces situations et prescriptions.

(Annexe 7 : Etat des risques et pollutions et Rapport « Géorisques »)

Aléa – Retrait gonflement des argiles

Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, l'immeuble dont dépendent les locaux loués est concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

Le Preneur déclare en avoir connaissance et en faire son affaire personnelle, se déclarant parfaitement informé des risques liés à cette situation.

Une copie de la cartographie d'aléa retrait gonflement des argiles figure ci-annexée.

(Annexe 7 : Etat des risques et pollutions et Rapport « Géorisques »)

4.2 Installations classées pour la protection de l'environnement

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 applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Tout fait du Preneur pendant le cours du bail qui serait contraire aux règles des installations classées et à celle des installations de stockage de déchets pourra permettre au bailleur d'user de la clause résolutoire prévue aux présentes, sans attendre que la situation environnementale ne s'aggrave.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. En cas de cession de bail, le Preneur fera son affaire personnelle du respect de la procédure prévue de changement d'exploitant et la cession du bail ne pourra devenir définitive que dès lors que le cessionnaire aura été pris en compte par l'Administration comme nouvel exploitant.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

Le Preneur, ayant l'obligation de remettre au Bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement ainsi que des résidus de son activité, devra produire les justifications de ces enlèvements et dépollution (tels que : bordereaux de suite de déchets industriels – factures des sociétés ayant procédé à la dépollution, à l'enlèvement et au transport – déclaration de cessation d'activité – arrêté préfectoral de remise en état). Il supportera toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Le tout de façon que le Bailleur ne soit pas inquiété sur ces sujets.

4.3 Consultations des bases de données environnementales

Les bases de données suivantes ont été consultées :

- 1) La consultation de la base de données BASIAS (Base des anciens sites industriels et activités de services)
- 2) La consultation de la base de données BASOL (Base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif)
- 3) La consultation de la base des installations classées soumises à autorisation ou à enregistrement du ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire

Une copie de ces consultations est annexée.

(Annexe 7 : Etat des risques et pollutions et Rapport « Géorisques »)

5. Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Le Bailleur a remis au Preneur, avant la signature du présent contrat de location, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) établi le 16/05/2024 par QUALIXPERT. Ce DPE, réalisé pour le bâtiment neuf, indique que le logement présente une consommation énergétique estimée de 89 kWhEP/m².an et une émission de gaz à effet de serre de 2 kg éqCO2/m².an].

Le Preneur reconnaît avoir pris connaissance des recommandations d'amélioration de la performance énergétique du logement fournies par le DPE. Le Preneur s'engage à utiliser les équipements énergétiques de manière à respecter les bonnes pratiques d'économie d'énergie.

En cas de modification substantielle du logement par le Bailleur pouvant affecter les performances énergétiques, un nouveau DPE sera établi et annexé au présent bail.

(Annexe 8 : DPE)

ARTICLE 3 - CONDITIONS RELATIVES A LA DUREE DU CONTRAT

1. Durée

Le **Bail** est consenti pour une durée de **SEIZE (16) années** entières et consécutives qui commencera à courir à compter de la date à laquelle la **mise à disposition** des **Locaux Loués** sera considérée intervenue dans les conditions de **l'Article 4 – Paragraphe 2 – Titre I.**

Le Preneur ne pourra se prévaloir d'aucun maintien dans les lieux et s'oblige irrévocablement à libérer les locaux loués à la date d'expiration du bail.

La persistance de l'occupation au-delà de l'expiration du bail ne pourrait créer à son profit aucun droit quelconque au maintien dans les lieux ou au renouvellement du bail.

Au cas où le Preneur se maintiendrait dans les locaux loués à l'issue du terme prévu ci-dessus, il pourra en être expulsé sur simple ordonnance de référé à la demande du Bailleur rendue par le président du Tribunal Judiciaire compétent.

2. Terme du bail

A l'expiration du présent bail, il sera reconduit automatiquement chaque année pour une durée de 12 mois. Toutefois, le Preneur pourra adresser au Bailleur un courrier de demande de résiliation du bail au plus tard 9 mois avant la date d'anniversaire du bail.

3. Résiliation anticipée

Résiliation par le Preneur

Le PRENEUR déclare expressément et irrévocablement ne pas bénéficier d'une faculté de résiliation anticipé du Présent Bail, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas conclu le Bail.

Résiliation par le Bailleur

Le BAILLEUR déclare expressément et irrévocablement ne pas bénéficier d'une faculté de résiliation anticipé du Présent Bail, ce qui constitue une condition essentielle et déterminante sans laquelle le PRENEUR n'aurait pas conclu le Bail.

ARTICLE 4 - CONDITIONS FINANCIERES

1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un **loyer principal annuel** dont la valeur de base hors charges est de **19 775,20 € HT**, TVA en sus, soit **23 730,24 € TTC.**

Le loyer évolue dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues à l'article indexation du loyer.

Modalités de règlement

Le **Loyer** sera payable par virement sur le compte bancaire du Bailleur, **trimestriellement d'avance, les 1er janvier, 1er avril, 1er juillet et 1er octobre, soit 4 943.80 € HT / Trimestre, TVA en sus, soit 5 932,56 € TTC / Trimestre.**

Le premier terme de **Loyer** sera calculé *pro rata temporis* entre la **Date de Prise d'Effet du Bail** et la fin du trimestre civil en cours.

Le premier **Loyer** sera payé par le **Preneur** au **Bailleur** au jour de la **Date de Prise d'Effet du Bail**. La date de prise d'effet du bail sera précisée dans l'avenant que les parties s'engagent à signer au plus tôt le jour de la remise des clefs et au plus tard dans les 15 jours de la remise des clefs.

Les virements seront effectués valeur premier jour du terme exigible.

2. Charges

Il sera également versé par le preneur une provision sur charges annuelle sur la base des prévisions de dépenses pour l'année, d'un montant de **8 474 € HT**, TVA en sus, **soit 10 169 € TTC**, **payable d'avance par trimestre en même temps que chaque terme de loyer, soit 2 118 € HT, TVA en sus, soit 2 542 € TTC**

Elles correspondent aux charges locatives courantes – Annexe 9 : Budget charges locatives courantes

Chaque année, une régularisation de ces charges est effectuée par rapport aux dépenses réelles de l'exercice écoulé.

A cette occasion, le bailleur se réserve la possibilité de modifier le montant de la provision appelée en fonction de la fluctuation des charges.

Le paiement et le remboursement de toutes les charges visées au présent bail sont exigibles à compter du jour de la prise de possession par le preneur des lieux loués et jusqu'à la complète libération de l'immeuble.

2.1 Inventaire des catégories et répartition des charges, impôts, taxes et redevances

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au présent bail, connues à ce jour, et comportant l'indication de leur répartition entre le Bailleur et le Preneur est joint en **Annexe 10**.

Précision ici faite que cet inventaire est susceptible d'évoluer au cours de la vie du bail.

Les charges incombant au Preneur seront réparties par le Bailleur au prorata de la surface contractuelle totale du local et au prorata des tantièmes attribués aux locaux loués.

Incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges, cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi sur l'exercice annuel concerné.

2.2 Charges collectives, contributions, impôts,

Le loyer stipulé est considéré net de toutes charges pour le Bailleur.

En conséquence, le Preneur acquitte en sus les **primes d'assurance** des locaux loués, la **taxe foncière** et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des locaux loués ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ainsi que toute autre taxe ultérieurement ajoutée ou substituée.

Ces primes d'assurances, taxes et redevances sont refacturées chaque fin d'année civil avec un détail par local – Annexe 9 : Budget charges locatives courantes

En outre, lorsqu'elles sont effectuées par le Bailleur lui-même, le Preneur rembourse au Bailleur toutes les dépenses de renouvellement d'installation, de mise en conformité, de réparations et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature, tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'ensemble immobilier, et y compris en cas de travaux résultant d'une injonction administrative, hormis les travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, restant à la charge du Bailleur.

Aussi et par ailleurs, le Bailleur facturera chaque année ses **honoraires de gestion technique et locative** des biens loués, hors frais de gestion des loyers, estimés à 750 € HT soit 900 € TTC.

En outre,

- Les honoraires d'accompagnement dans la **rédaction du présent acte** seront partagés par moitié entre bailleur et preneur, sur présentation du décompte de l'Etude notariale
- Les frais liés à la **rédaction d'avenant** seront facturés à hauteur de 400 € HT / avenant
- Les frais liés aux **états des lieux d'entrée et sortie** seront partagés par moitié entre bailleur et preneur, sur présentation de justificatif (facture d'huissier)

2.3 Charges individuelles

Le Preneur aura la charge de l'entretien et de la surveillance des locaux loués.

A cet effet, le Bailleur communiquera au Preneur les documents techniques relatifs à l'entretien du bâtiment, tels que mentionnés à l'**Article 6 – Paragraphe 2 du Titre II**, et dans les délais précisés dans ce même Article.

Le Preneur souscrit auprès de sociétés de maintenance agréées et notoirement connues **les contrats de maintenance et d'entretien de tous les équipements et installations** mis à disposition par le Bailleur, qui nécessitent un entretien et une maintenance, notamment les installations électriques, chauffage. Il en sera de même pour tout équipement ajouté par le Preneur, notamment à titre d'exemple, extincteurs, climatisation, chaudière.

Le Preneur souscrit auprès d'organismes de contrôle agréés et notoirement connus **les contrats de vérification de tous les équipements et installations** mis à disposition par le Bailleur, qui nécessitent des contrôles périodiques rendus obligatoires par une disposition législative ou réglementaire,

notamment les installations électriques. Il en sera de même pour tout équipement ajouté par le Preneur, notamment à titre d'exemple, extincteurs, climatisation, chaudière.

Le Preneur se conformera aux prescriptions de ces organismes, dont il informera le Bailleur à simple demande ainsi que des suites données, et maintiendra les contrats en cours pendant toute la durée du bail, et ce à ses frais et charges exclusifs.

Le Preneur souscrit par ailleurs tous abonnements individuels relatifs à la fourniture d'électricité, internet, téléphone, eau potable, etc..., dont il sera tenu d'en payer régulièrement le prix et d'acquitter directement toutes ses consommations individuelles selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le Bailleur puisse en être rendu responsable. Il est précisé que le compteur général d'eau froide est un équipement individuel.

3. Indexation du loyer

Le loyer sera indexé chaque année le **1^{er} jour du trimestre de la date anniversaire du bail, automatiquement**, sans qu'il soit besoin de notification préalable, proportionnellement à la variation de **l'indice de référence trimestriel des loyers des activités tertiaires (ILAT)** publié par l'INSEE.

L'indice de référence sera le dernier indice publié au Journal Officiel à la date de prise d'effet du bail.

Lors de la première indexation annuelle, il sera effectué le rapport entre cet indice de base et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Chaque année, le même rapport est effectué entre l'indice retenu pour la précédente indexation et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si cet indice n'est pas connu à la date anniversaire du bail, il est procédé à une indexation provisoire sur la base du dernier indice connu.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation annuelle du loyer cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base, soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà, à la décision d'un expert désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble ; les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur.

Cette clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bail n'aurait pas été consenti. Sa non-application, même partielle peut autoriser le Bailleur, et lui seul à demander la résiliation du bail, sans indemnité.

4. Paiement du loyer et des charges

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur le loyer et ses charges en **quatre termes égaux et d'avance, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre de chaque année**.

Tous les paiements sont effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Le Preneur s'engage à cet effet à signer, au profit du Bailleur, une autorisation de prélèvement automatique sur un compte bancaire ou postal. A défaut de mise en place d'un tel prélèvement automatique, le Preneur s'engage à mettre en place un virement trimestriel automatique afin que les échéances soient honorées aux dates convenues.

Faute par le Preneur d'avoir payé les sommes dues à leur date d'exigibilité, il est expressément convenu que, par dérogation à l'article 1342-10 du Code civil, tout règlement s'imputera de plein droit et dans sa totalité, sur les charges et ce, jusqu'à règlement complet de celles-ci ; dans le cas de délivrance d'un commandement de payer, tout versement ultérieur de la part du Preneur sera imputé de plein droit et sans formalité sur les dettes les plus récentes n'ayant pas fait l'objet d'un commandement, et pour le surplus sur les charges, les prestations, termes et dettes les plus anciens.

Le paiement tardif de trois avis d'échéance, consécutifs ou non, constitue un motif légitime et sérieux de résiliation anticipée du bail à l'encontre du Preneur. Au sens de la présente clause, est considéré comme tardif le paiement d'une échéance au-delà de 48 heures à compter de sa date d'exigibilité. Cette clause ne fait pas obstacle à la mise en œuvre de la clause résolutoire prévue par l'**Article 10 Titre II** du présent bail.

Le loyer demeure exigible jusqu'à l'échéance contractuelle du bail, même dans le cas où les clés sont restituées au bailleur avant le terme convenu.

5. Dépôt de garantie

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur versera au bailleur la somme de **CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE DEUX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (5 932,56 €)**, à titre de dépôt de garantie, correspondant à **1 terme de loyer**.

Le Preneur déposera dans un délai de huit (8) jours calendaires à compter des présentes, sur le compte dont le RIB est repris ci-après, ladite somme de **CINQ MILLE NEUF CENT TRENTE DEUX EUROS ET CINQUANTE-SIX CENTIMES (5 932,56 €)**, au moyen d'un virement bancaire.

CREDIT AGRICOLE ATLANTIQUE VENDÉE

RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE - IBAN

	Banque	Guichet	Numéro de compte	Clé
RIB FRANCE	14706	00165	73976481329	11
IBAN ETRANGER	FR76 1470 6001 6573 9764 8132 911			BIC AGRIFRPP847
Domiciliation	Nom et adresse du titulaire			
AG COL PUB ASS 85(00165)	S.A.S. SAS CENTRALITES 44			
Tél : 0251366654	2 BOULEVARD DE L ESTUAIRE			
	44200 NANTES			

FILVERT :
09 693 693 10 *

INTERNET :
www.ca-atlantique-vendee.fr *

INTERNET MOBILE :
m.ca-atlantique-vendee.fr *

Caisse Régionale de Crédit Agricole Mutuel Atlantique Vendée Société coopérative à capital variable, agréée en tant qu'établissement de crédit
Siège social, Route de Paris,
44949 Nantes Cedex 9 - 440 242 469 RCS Nantes - Code APE 6419Z
Société de courtage d'assurances, immatriculée auprès du Registre des Intermédiaires en Assurance ORIAS, sous le n° 07 023 954 - N° TVA FR 57 440 242 469
Téléphone 09 693 693 00 - Télécopie : 02 40 30 55 77

* Frais de communication facturés par votre opérateur télécom

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts dans la mesure où il n'excède pas deux termes de loyer, et ce en application de l'article L 145-40 du Code de commerce, à défaut il portera intérêt au profit du Preneur au taux pratiqué par la Banque de France pour les avances sur titres pour les sommes excédant les deux termes.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être augmentée dans la même proportion.

6. Option pour la taxe à la valeur ajoutée

Le Bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Il reconnaît avoir été averti de l'obligation de souscrire auprès du service des impôts compétent, la déclaration prévue à l'article 286 alinéas 1 et 2 du Code général des impôts. L'option à la taxe à la valeur ajoutée prend effet le premier jour du mois au cours duquel elle est formulée au service des impôts.

7. Pénalités en cas de retard de paiement

Sans préjuger de la faculté pour le Bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au Bailleur par le Preneur en vertu du présent bail, le Bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise pour autant le preneur à différer son obligation.

8. Garnissement

Le Preneur doit tenir les lieux loués constamment garnis de matériels, mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir en tout temps de garantie au Bailleur du paiement des loyers et de l'ensemble des accessoires et obligations du présent bail.

9. Indemnité d'occupation

Au cas où, après cessation ou résiliation judiciaire du bail, ou autre, les lieux ne seraient pas restitués au Bailleur, libres de toute occupation, au jour convenu, le Preneur ou ses ayants-droits serait redevable d'une indemnité d'occupation mensuelle égale à la dernière échéance trimestrielle due en vertu du présent bail.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

10. Frais - contentieux

Tous les frais, droits, dépens et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seraient la suite ou la conséquence d'un contentieux attaché au recouvrement des sommes dues par le Preneur au titre du présent bail, sont à la charge du Preneur qui s'y oblige expressément.

Toutes les dépenses exposées par le Bailleur à l'occasion des actions valablement engagées contre le Preneur pour obtenir l'exécution des clauses et conditions du contrat sont et demeurent à la charge du Preneur.

ARTICLE 5 - CONDITIONS RELATIVES A LA JOUISSANCE DES LOCAUX

1. Conditions générales de jouissance

1.1 Règles d'occupation

Le Preneur doit veiller à ce que les locaux loués soient occupés en personne prudente et responsable, et est tenu de se soumettre à toutes les mesures d'ordre et de propreté de l'immeuble.

Il lui est interdit de déposer quoi que ce soit, même temporairement, dans les parties communes de l'immeuble, parkings, voies d'accès, et espaces verts libres de la parcelle.

Il doit s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire, par son fait ou par celui de ses préposés, à la tranquillité et au bon ordre de l'immeuble et de ses avoisinants.

Le Preneur se conforme aux règlements établis par le Bailleur ou par les services municipaux pour l'enlèvement des ordures.

D'une façon générale, il doit se conformer aux prescriptions, recommandations et injonctions émanant de l'inspection du travail, des commissions d'hygiène et de sécurité et plus généralement de tous services administratifs concernés, de façon que le Bailleur ne puisse en aucun cas encourir une quelconque responsabilité.

Il en est notamment ainsi lorsque les biens donnés en location sont classés en ERP (Etablissement Recevant du Public) ou dépendent d'un immeuble classé dans la catégorie des IGH, (Immeuble de Grande Hauteur), ou entrent dans le cadre de la nomenclature des installations classées dans le code de l'environnement, objets de réglementations spécifiques auxquelles le Preneur s'engage à se conformer en tout point. Il communique régulièrement au Bailleur les rapports des Commissions de Sécurité.

Il acquitte exactement et régulièrement les taxes et contributions personnelles, mobilières ou autres à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet.

1.2 Droit d'accès et de visite

Le Preneur autorise l'accès des lieux loués au Bailleur ainsi qu'à son représentant, son architecte et ses entreprises aussi souvent qu'il est nécessaire pour en constater l'état et exécuter des travaux sur les parties privatives ou communes ou sur des équipements communs, sous la seule réserve pour le Bailleur, sauf en cas d'urgence, de l'en aviser quarante-huit heures à l'avance.

Lorsqu'un congé est délivré, le Bailleur est libre de poser tout panneau, enseigne ou écriteau qu'il juge nécessaire et aux emplacements de son choix.

Dans le cas de vente ou de mise en location des locaux, le Preneur est tenu de laisser visiter les lieux loués de 8 heures à 18 heures pendant tous les jours ouvrables.

S'il ne se conformait pas à cette règle, le Preneur pourrait être redevable envers le Bailleur de tous dommages et intérêts liés au préjudice subi par ce dernier.

1.3 Gardiennage

Le Preneur fait son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

2. Règlements généraux

2.1 Règlement d'immeuble

Le Preneur respecte les dispositions particulières découlant de l'application, s'il en existe, des documents liés au statut juridique de l'immeuble, tels que cahier des charges lié à l'état descriptif de division volumétrique, règlement intérieur, statuts d'ASL, ou autres cahiers des charges particulières.

Il se conforme aux documents techniques et administratifs relatifs aux biens loués.

Le Preneur est tenu au respect de tout autre document établi ultérieurement et régulièrement porté à sa connaissance.

2.2 Cahier des charges de cession de terrains de ZAC ou cahier des charges de lotissement

Le Preneur devra se conformer aux dispositions du cahier des charges de cession de terrains de la zone d'aménagement concerté dite « **ZAC Océane Acacias** » qui s'impose à l'immeuble dont dépendent les locaux loués et dont il reconnaît avoir pris connaissance, un exemplaire étant annexé au présent bail (**Annexe 5**).

3. Enseignes - signalétique

L'installation de toute enseigne ou panneau signalétique est effectuée par le Preneur après avoir obtenu l'accord écrit du Bailleur.

Le Preneur fait son affaire personnelle du respect, le cas échéant, des dispositions particulières, relatives aux dites enseignes et à la signalétique générale, du cahier des charges de l'ensemble immobilier et de la ZAC ou de tout règlement administratif en vigueur régissant tant l'ensemble immobilier que la zone d'activité dans lequel il se situe.

L'installation desdites enseignes est faite aux frais, taxes et risques et périls du Preneur. Il veille à ce qu'elles soient solidement maintenues, à les entretenir en parfait état et demeure seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'enlèvement de toute enseigne lors du départ du / des occupants des locaux loués, et devra remettre la façade en état en cas de détérioration.

4. Troubles de jouissance

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le bail est résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'autorité expropriante.

5. Interruption de services

Le Preneur ne peut prétendre à aucune diminution du loyer ou indemnité en cas d'interruption ou réduction, même prolongée des services collectifs tels que l'eau, le chauffage, l'électricité ou le téléphone, le Bailleur n'étant au surplus pas tenu de prévenir le Preneur desdites interruptions ou réductions.

Les services de l'immeuble sont assurés par tout moyen que le Bailleur juge opportun, il peut les modifier à sa convenance et même les supprimer.

6. Parachèvement de l'immeuble

Les lieux loués étant compris dans un ensemble immobilier dont la construction est en cours, le Preneur devra en supporter les inconvénients résultant de malfaçons et autres défauts inhérents à cette situation, de même que, le cas échéant, ceux résultant de la poursuite des travaux de l'ensemble immobilier dans lequel ils peuvent être situés sans pouvoir réclamer au Bailleur une quelconque indemnité, ni diminution de loyer.

A cet égard, le Bailleur disposera des délais normaux compatibles avec la nature des ouvrages pour achever les parties communes et, d'une façon générale, parachever les ouvrages prévus à la notice descriptive. Il s'oblige à réaliser ces travaux de parachèvement dans un délai de 6 (six) mois à compter de l'achèvement de l'ensemble des parties privatives.

Etant ici précisé, que la non-finition des parties communes ou des ouvrages d'intérêt commun ne saurait être invoquée par le Preneur comme cause d'empêchement de la livraison dès lors que les parties qui lui sont louées sont utilisables conformément à leur destination.

ARTICLE 6 - CONDITIONS RELATIVES A LA MAINTENANCE DES LOCAUX

1. Etat des lieux d'entrée

Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement, sans pouvoir exercer aucune réclamation contre le Bailleur, ni exiger aucune réduction du loyer à raison de cet état des lieux, ni exiger de celui-ci aucun travail de finition, aucune réparation, ni aucune remise en état pendant le cours du bail, à l'exclusion des réparations incombant au Bailleur, comme il est prévu ci-dessous.

Un état des lieux est dressé amiablement et contradictoirement entre les parties au jour de la prise de possession des locaux par le preneur. L'exemplaire original sera conservé par le Bailleur, et une copie sera remise au preneur.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux d'entrée, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié.

2. Entretien – réparations

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, **le nettoyage, les travaux d'entretien, les menues réparations et la réfection ou le remplacement de tout aménagement**, peinture, sol, revêtements muraux, plafonds, dès qu'ils s'avéreront nécessaires et pour quelque cause que ce soit même à raison de la vétusté ou de l'usure.

Le Preneur aura notamment entièrement à sa charge **l'entretien complet des locaux privatifs et leurs équipements** mis à disposition par le Bailleur, conformément aux normes en vigueur :

- sol PVC
- revêtement mural intérieur
- menuiseries extérieures et serrurerie : porte d'entrée, châssis ouvrants
- équipements de plomberie : arrivée d'eau, lavabo, évacuation
- équipements électriques : gaines d'alimentation électriques et de télécommunication, chauffage électrique, sortie VMC

Cette liste n'est pas limitative, et ne prend pas en compte les équipements ajoutés par le Preneur. Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou autre.

Le Preneur devra entretenir tous équipements spécifiques qu'il installera dans le cadre de ses travaux d'aménagement intérieur des locaux, conformément aux normes en vigueur.

Pour tous ces équipements mis à disposition par le Bailleur ou ajoutés par le Preneur, ce dernier sera tenu de souscrire un contrat de maintenance et de vérifications périodiques, à son nom et à ses frais, pendant toute la durée du bail. Il devra en justifier au Bailleur à première demande.

Il effectue à ses frais tout remplacement ou modification de branchement, d'installation ou autre, exigé(e) par toute compagnie distributrice.

Le Preneur doit respecter les règlements afférents aux conditions de travail et à la sécurité des occupants.

Le Preneur doit déférer à toute injonction du Bailleur même en cours de bail. En cas de carence du Preneur, trente jours après l'envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée restée infructueuse, le Bailleur fait exécuter les travaux visés dans la lettre de mise en demeure, leur coût en est remboursé par le Preneur dans les quinze jours de l'envoi de l'état récapitulatif des dépenses.

Il est seul responsable de la destruction, dès leur apparition, de tous insectes, rongeurs ou autres parasites. Il informe sans délai le Bailleur de toute apparition de parasites.

A l'expiration du bail, le Preneur rendra les biens en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

Plus généralement, le Preneur supportera toutes les réparations quelle qu'en soit leur nature ou leur importance, à l'exception des grosses réparations, définies à l'article 606 du Code Civil, qui resteront à la charge du Bailleur.

3. Travaux exécutés par le Preneur

3.1 Aménagements - améliorations

Le Preneur ne peut effectuer dans les lieux loués aucun travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité. Il ne peut faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être tenu pour responsable des désordres ou accidents qui en seraient la conséquence.

Le Preneur ne peut faire aucune modification, procéder à aucune démolition, percement de mur ou de cloisons, sans le consentement exprès préalable et par écrit du Bailleur.

Pour obtenir le consentement du Bailleur, le preneur communique à ce dernier un dossier technique des travaux envisagés comportant plans, descriptifs et notes techniques.

Les travaux sont exécutés par le Preneur à ses risques et périls, sous le contrôle d'un bureau d'étude technique ou d'un architecte agréé par le Bailleur et dont les honoraires sont supportés par le Preneur.

Tous les embellissements ou améliorations apportés par le Preneur pendant le cours du bail, y compris les cloisons fixes, mobiles ou amovibles et y compris les aménagements qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, resteront la propriété du Bailleur en fin de bail sans qu'il soit dû par ce dernier aucune indemnité au profit du Preneur.

Toutefois, en cas de renouvellements successifs du bail, les améliorations et embellissements ne deviendront la propriété du Bailleur qu'à l'expiration de ces renouvellements concrétisée par le départ effectif du Preneur, étant entendu qu'il sera toujours fait abstraction de ces améliorations et embellissements pour le calcul de la valeur locative lors des renouvellements du bail.

Le Bailleur conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, aux frais du Preneur, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

3.2 Transformations

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et qui auraient le caractère de convenance personnelle.

Ces transformations ne pourront toutefois être faites qu'après accord express du bailleur et sous la surveillance d'un homme de l'art dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

3.3 Travaux de mise en conformité

La charge de tous les travaux qui seraient rendus nécessaires pour mettre l'immeuble en conformité avec la réglementation existante est exclusivement supportée par le Preneur. Il en est de même en cours de bail, si cette réglementation vient à être modifiée rendant l'immeuble non conforme aux normes réglementaires.

Le Preneur fera en sorte que le bailleur ne puisse à aucun moment être inquiété ou recherché à ce sujet.

Toutefois, restent à la charge du Bailleur les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

4. Travaux du bailleur

Le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simples améliorations, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans le bien loué ou, le cas échéant dans l'immeuble dont il dépend, à condition qu'ils n'entravent pas l'exploitation de son activité.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait vingt et un jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

5. Travaux extérieurs à l'immeuble

Le cas échéant, le Preneur exercera directement son recours contre l'administration, les entrepreneurs ou les propriétaires voisins, pour les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, ou dans les immeubles voisins, s'il en résulte une gêne pour l'exploitation de ses activités, sans qu'il puisse à aucun moment intenter une action contre le Bailleur pour ces événements extérieurs.

6. Restitution des lieux

A son départ, le Preneur rendra les lieux loués en bon état d'usage, d'entretien et de réparations locatives.

Le Preneur ne pourra reprendre à la fin du bail, aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux locaux loués dans le cadre des travaux réalisés, sans qu'il puisse obtenir une quelconque indemnisation de la part du Bailleur.

Il est procédé au plus tard le jour de l'expiration du bail ou en fin de jouissance, en présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux à la suite duquel le Preneur doit remettre les clés au Bailleur.

Si le Preneur est absent aux jour et heure fixés pour l'état des lieux, le Bailleur pourra mandater un huissier de justice, au besoin avec l'assistance d'un serrurier, afin d'établir l'état des lieux.

L'état des lieux comporte, s'il y a lieu, le relevé des réparations à effectuer. Dans le cas où des travaux se révèlent nécessaires, le Bailleur fait établir un chiffrage sur lequel le Preneur doit donner son accord dans les dix jours de la notification de leur coût.

A défaut de réponse de sa part, le montant de la remise en état est réputé agréé par le Preneur, et le Bailleur peut faire exécuter les travaux par des entreprises de son choix, leur coût restant à la charge exclusive du Preneur. Le délai de réalisation de ces travaux ne devra pas excéder 1 mois, délai au-delà duquel le Preneur sera redevable d'une indemnité compensatrice mensuelle égale au dernier terme du en vertu du présent bail.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle de la résiliation de tous ses contrats d'entretien ou de maintenance, ainsi que tous les abonnements pris (gaz, électricité...).

ARTICLE 7 - ASSURANCES

1. Assurances du Bailleur

Le Bailleur garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire.

Le Bailleur garantit par lui-même ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilière.

Le Bailleur a la faculté de souscrire, en plus des garanties souscrites, toute police complémentaire qu'il juge utile, les primes correspondantes demeurant à la charge du Preneur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraîne pour le Bailleur ou pour les voisins ou co-locataires, le paiement de surprime d'assurance, le Preneur doit en rembourser le montant aux intéressés.

Les primes d'assurance et les surprimes éventuelles acquittées par le Bailleur sont remboursées par le Preneur dans les conditions stipulées ci-dessus à l'**Article 4 - Paragraphe 2. Charges – Titre II.**

2. Assurances du preneur

Le Preneur est tenu de garantir, et ce dès la date effective d'entrée dans les lieux indiquée dans l'état des lieux d'entrée lors de la remise des clés, auprès de compagnies d'assurance notoirement solvables, les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir pour les risques matériels et corporels résultant tant de son propre fait ou du fait de ses activités et de ses préposés que du fait des biens loués, notamment à l'égard du Bailleur, des voisins et des tiers en général.

La garantie porte sur les risques d'incendie, de vol, explosion, tempête et dégât des eaux afférents à ses biens, équipements, matériels et marchandises, ainsi qu'aux aménagements qu'il a réalisés, les bris de glaces, de vitres et de matériels de toute nature, perte de fonds de commerce et plus généralement l'ensemble des dommages matériels et immatériels et les pertes d'exploitation qui en résulteraient.

Il est précisé que le Preneur assumera les conséquences de toute demande spécifique formulée par son propre assureur, et en particulier au titre des prescriptions émises dans le cadre des comptes rendus de vérifications périodiques de ses installations propres.

Le Preneur doit justifier au Bailleur de la souscription de ces assurances et du paiement des primes correspondantes dès la signature du présent bail, lors de chaque renouvellement de celui-ci ainsi qu'à toute demande du Bailleur pendant la durée du bail.

Les polices d'assurances relatives à ces garanties, sont maintenues pendant toute la durée du bail, le Preneur doit en acquitter les primes et cotisations et en justifier à tout moment au Bailleur sur simple demande de ce dernier.

3. Renonciation à recours

Le Preneur s'engage pour lui-même et pour ses assureurs à renoncer à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs du fait de la destruction ou de la détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises, du fait de la privation ou de troubles de jouissance des lieux loués et même en cas de perte totale ou partielle des moyens d'exploitation, y compris les éléments incorporels.

4. Perte du bien loué

Si par cas fortuit, force majeure, ou tout autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur (par exemple : alignement, vices de construction, incendie, explosion) le bien loué était démoli ou impropre à son usage, soit totalement, soit partiellement, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans indemnité à sa charge, et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou remettre les lieux en l'état.

5. Sinistres - désordres

Le Preneur doit tenir informé sans délai le Bailleur, ou son mandataire, de tous sinistres survenus dans les locaux loués, ainsi que de toutes réparations rendues nécessaires par toutes déprédations ou dégradations quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être tenu pour responsable de toute aggravation directe ou indirecte résultant de son silence ou de son retard, notamment vis à vis des assureurs du Bailleur.

Le Preneur est tenu de laisser le libre accès aux locaux loués tant au Bailleur qu'à tout expert missionné par les compagnies d'assurance. Il ne peut exercer aucun recours contre le Bailleur du fait du déroulement de ces expertises.

ARTICLE 8 - SOUS LOCATION - CESSION

1. Sous-location

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte sous louer en tout ou en partie les Locaux Loués, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Il est toutefois ici précisé que le Preneur pourra librement consentir une sous-location ou tout autre mise à disposition à titre gratuit ou à titre onéreux, au profit de professionnel exerçant une activité de médecine générale ou infirmière en pratique avancée, conforme à la destination des locaux.

Le Preneur demeure seul redevable du paiement de l'intégralité des loyers et charges à l'égard du Bailleur et seul responsable des clauses et conditions du bail, la sous-location n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes.

La sous-location même autorisée sera consentie aux seuls risques et périls du Preneur qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire. Il est rappelé que les lieux loués forment un tout indivisible et qu'en conséquence le sous-locataire n'aura aucun droit ni à maintien dans les lieux ni à renouvellement.

Aucune sous-location ne peut être autorisée s'il est dû par le Preneur des loyers, charges ou accessoires.

2. Cession

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur sous peine de nullité des cessions consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Dans le cas d'une cession du droit au bail, le cessionnaire sera soumis à l'agrément du Bailleur. Afin de solliciter l'agrément du Bailleur, le Preneur devra adresser au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou exploit d'huissier de justice, les informations et documents suivants :

- Identité complète du cessionnaire (pour une personne physique : pièce d'identité en cours de validité et comparution complète, pour une personne morale : extrait k-bis de moins de trois mois, les statuts à jour, la liste des actionnaires ou associés avec les mêmes informations que pour le cessionnaire)
- Informations sur la situation patrimoniale du cessionnaire (pour une personne physique : déclaration de revenus, trois derniers bilans et tout autre élément de nature à justifier sa solvabilité, pour une personne morale : trois derniers bilans et liasses fiscales ou toute autre information permettant d'établir sa situation patrimoniale au jour de la demande)
- Projet d'acte de cession avec ses annexes

A compter de la réception de la demande d'agrément avec la totalité des informations nécessaires, le Bailleur disposera d'un délai de QUATRE (4) mois pour faire connaître sa décision. A défaut de réponse dans ce délai, l'agrément sera réputé être refusé.

Toute cession devra être réalisée par acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé. Il devra être appelé au moins quinze (15) jours avant la date de signature de l'acte.

En l'absence du Bailleur, la cession lui sera notifiée conformément à l'article 1690 du Code civil et une copie exécutoire par extrait de l'acte devra lui être remise dans le mois suivant la date de signature de l'acte.

Ces dispositions n'ont pas vocation à s'appliquer si la cession était ordonnée dans le cadre d'un plan de cession.

ARTICLE 9 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, de charges, de tout autre accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le Preneur, et un mois après un commandement de payer ou mise en demeure par acte extra judiciaire contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user de la présente clause, demeuré(e), même en partie, sans effet pendant ce délai, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

La même clause est applicable dans tous ses effets dans le cas d'inexécution d'une seule des clauses du présent bail.

Si le Preneur refuse d'évacuer les lieux, son expulsion résultera d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, exécutoire par provision et sans caution nonobstant appel.

Dans ce cas, et quelle que soit la cause de la résiliation, le dépôt de garantie constitué au titre du présent bail demeure acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts comme il est dit à l'**Article 4 – Paragraphe 5 – Titre II** ci-avant sans préjudice de tous autres, et le Preneur est redevable au Bailleur d'une indemnité d'occupation en application de l'**Article 4 – Paragraphe 9 – Titre II** ci-avant, indépendamment des loyers échus à la date de la résiliation du bail.

ARTICLE 10 - TOLERANCES

Toutes les tolérances de la part du Bailleur relatives aux clauses et conditions du présent bail, quelles qu'en aient pu en être la fréquence et la durée, ne peuvent en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression à ces conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque, le Bailleur pouvant à tout moment y mettre fin.

ARTICLE 11 - SUBSTITUTION DU BAILLEUR

Pendant la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, si le Bailleur transfère la propriété de l'immeuble objet des présentes, par tous moyens de droit, à un tiers de son choix, 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, vendeur à l'acte, au titre de la restitution de ces garanties.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, il est fait élection de domicile :

- pour le Bailleur, en son siège social,
- pour le Preneur, dans les lieux loués.

ARTICLE 13 - ENREGISTREMENT

Si le présent bail est enregistré par le Bailleur, les frais d'enregistrement et de timbre seront remboursés par le Preneur au bailleur, à première demande de ce dernier.

ARTICLE 14 - ANNEXES

Le Preneur reconnaît avoir reçu les documents suivants lors de la signature du présent contrat de bail et les connaître parfaitement :

Annexe 1 : Plan de situation et plan cadastral

Annexe 2 : Plans des locaux de décembre 2023 avec tableau prévisionnel des surfaces des locaux

Annexe 3 : Notice descriptive (version du 13/09/2023)

Annexe 4 : Dossier de permis de construire et arrêté de PC n° 044 210 22 T0035

Annexe 5 : Cahier des charges de cession de terrains de la ZAC Océane Acacias

Annexe 6 : Règlement de copropriété (EDD-RCP signé)

Annexe 7 : Etat des risques et pollutions et Rapport « Géorisques »

Annexe 8 : DPE

Annexe 9 : Budget et charges locatives

Annexe 10 : Répartition des charges Bailleur-Preneur

Fait à Nantes, en deux exemplaires originaux,

Le

Le Preneur,

La Commune de Trignac

Représentée par Monsieur le Maire
Monsieur Claude AUFORT

Le bailleur,

La Présidente de la SAS CENTRALITES 44

Loire-Atlantique Développement – SELA

Représentée par sa Directrice Générale
Madame Audrey BLAU