

RÉGION BRETAGNE – CONCARNEAU

15 rue des Sardiniers

SOCIETE XXX

Bail Commercial 3.6.9

Du XX MOIS 2022 au XX MOIS 2031

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La REGION BRETAGNE Collectivité Territoriale, ayant son siège à Rennes (35) 283, avenue du Général Patton, CS 21 101 - 35711 cedex 7 identifiée au répertoire SIREN sous le numéro 233 500 016 représentée par Monsieur Loïg CHESNAIS GIRARD, agissant au nom et en sa qualité de Président de la REGION BRETAGNE.

Ci-après dénommée : « Le **BAILLEUR** »,

D'UNE PART,

ET :

La Société XXX, dont le siège social se trouve XXX, représenté par Monsieur / Madame XXX, son directeur/trice

Ci-après dénommée « Le **PRENEUR** »,

D'AUTRE PART,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUE SUIT :

ARTICLE 1 – OBJET

Le **BAILLEUR** donne à bail à loyer à titre commercial l'immeuble ci-après désigné dans les conditions qui suivent au **PRENEUR**.

La présente location est soumise aux dispositions des articles L.145-1 et suivants, et R.145-3 du Code de commerce relatives aux baux commerciaux, ainsi qu'aux clauses et conditions particulières ci-après énoncées qui font foi entre les parties.

ARTICLE 2 – DESIGNATION

Un immeuble à usage d'atelier/ de stockage/ à vocation industrielle et de bureau, d'une surface de 1067 m², situé au 15, rue des sardiniens à **CONCARNEAU**, tel qu'il y figure au plan joint en annexe n°1.

Description du bâtiment :

*Un bâtiment à usage de magasin édifié sur parpaings et charpente métallique, couvert en everit,
Un hangar*

Tels que ces lieux existent, s'étendent, se poursuivent, et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Dans les lieux désignés ci-dessus, le preneur exercera l'activité suivante :

Description de l'activité :

Activité économique portuaire et maritime.
Entreposage, négoce de tous produits, fournitures pour la marine, la pêche, l'industrie portuaire.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus, même s'il s'agit d'activités dites « incluses ».

ARTICLE 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années, entières et consécutives à compter du **XX mois 2022**, pour prendre fin le **XX mois 2031**.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le **PRENEUR** a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé 6 mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 4 – LOYER – ECHEANCES

4.1. Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel HORS TAXES s'élevant à la somme de (somme en lettre) / (Somme €) correspondant à un loyer mensuel HORS TAXES arrêté à la somme de (somme en lettre HORS TAXES) (Somme €) que le **PRENEUR** s'oblige à payer chaque mois au domicile ou siège du **BAILLEUR** ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

4.2. Echéances

Le loyer sera payable d'avance à échéances trimestrielles égales. Le paiement devra être effectué sur présentation du titre de recette émis par le service comptable du **BAILLEUR**.

4.3. Révision du loyer

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du Code de Commerce.

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes économiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation et de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du 3ème trimestre 2021 : XXX

Les parties déclarent ne convenir d'aucun dépôt de garantie.

4.4. Contributions - impôts et charges

Le **PRENEUR** acquittera ses contributions personnelles, taxes annexes et additionnelles aux précédentes de façon que le **BAILLEUR** ne soit jamais recherché ni inquiété à ce sujet.

Le **PRENEUR** acquittera la taxe foncière.

Le **PRENEUR** contractera directement pour ses locaux et à ses frais, risques et périls, tous abonnements et contrats nécessaires à son activité dont il paiera régulièrement les factures.

ARTICLE 5- RAPPORTS TECHNIQUES ET ENVIRONNEMENTAUX

5.1 Amiante :

Les parties déclarent avoir connaissance de l'ensemble des informations et rapports relatifs aux diagnostics techniques et environnementaux :

Dossier Technique Amiante (DTA) établis par le bureau Expert immo – diagnostic immobiliers (annexe n°2)

5.2. Diagnostic de performance énergétique :

Les parties déclarent avoir connaissance de l'ensemble des informations et rapports relatifs à la performance énergétique du bâtiment :

Diagnostic performance énergétique (Annexe n°3)

5.3 Etat des risques et pollutions :

Un état des risques et pollutions délivré le XXX fondé sur les informations mises à disposition par arrêté préfectoral est annexé.

A cet état sont annexés (annexe n°4) :

Plan de prévention des risques naturels : L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels Mouvements de terrain ; inondations, approuvé le 12 juillet 2016.

Plan de prévention des risques miniers L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologique : L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Sismicité : L'immeuble est situé dans une zone 2.

Radon L'immeuble est situé dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3.

Secteur d'information sur les sols : Il n'existe pas actuellement de secteur d'information sur les sols créé par arrêté préfectoral ni projeté.

5.4. Absence de sinistre avec indemnisation

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le **BAILLEUR** déclare que, pendant la période où il a détenu l'immeuble celui-ci n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des assurances

ARTICLE 6 - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes, que le **PRENEUR** s'oblige à exécuter, ainsi qu'il déclare, à savoir :

6.1. Etat des lieux

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouveront au jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir exiger de la part du **BAILLEUR** aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour

que les lieux soient clos et couverts. Un état des lieux contradictoire sera dressé par les **BAILLEUR** et **PRENEUR** pour être joint en **annexe n°5** à chaque exemplaire du présent bail.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les biens loués en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité), ou qui pourraient être imposés par l'Autorité Administrative, sera exclusivement supportée par le **PRENEUR**.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que les locaux loués viendraient à être non conformes aux dispositions réglementaires.

La responsabilité du **BAILLEUR** ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes.

6.2. Affectation des locaux

L'activité du **PRENEUR** ne devra donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres propriétaires exploitant les locaux voisins.

Le **PRENEUR** devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au **BAILLEUR**, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Le **PRENEUR** déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le **PRENEUR** devra exercer son activité conformément aux prescriptions législatives, réglementaires et administratives qui le concernent. Toute infraction concernant ces dispositions qui sera relevée contre lui, constituera de son chef une faute grave vis-à-vis du **BAILLEUR**, justifiant la résiliation du présent bail si bon semble au **BAILLEUR**, sans préjudice de tous dommages intérêts le cas échéant.

6.3. Entretien et réparations

Le **PRENEUR** aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le **BAILLEUR**, l'entretien des locaux. L'ensemble devra être tenu constamment en bon état de propreté et de fonctionnement par le **PRENEUR**. Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires, soit par défaut d'entretien soit par dégradation résultant de son fait.

Répartition des charges d'entretien du bâtiment **annexe n°6**.

6.4. Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le **PRENEUR** même avec l'autorisation du **BAILLEUR** deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le **BAILLEUR** ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du **PRENEUR**.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination, resteront la propriété du **PRENEUR** et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

6.5. Travaux

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le **PRENEUR** souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le **BAILLEUR**, estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenable et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait vingt et un jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Le **PRENEUR** ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code Civil impose au propriétaire.

Le **BAILLEUR**, précise qu'il a procédé à des travaux de sécurisation (clôture, serrurerie, métallerie), d'entretien de la toiture (changement des translucides) et de nettoyage des locaux.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

6.6. Changement de distribution

Le **PRENEUR** ne pourra faire ultérieurement dans les locaux, sans le consentement exprès et écrit du **BAILLEUR**, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

6.7 Enseigne

Le **BAILLEUR** autorise dès à présent le **PRENEUR** à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

6.8. Changements et embellissements

Le **PRENEUR** ne devra apporter aucun changement aux lieux loués, si ce n'est avec l'autorisation écrite et préalable du **BAILLEUR**.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et construction quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques et réalisées avec l'autorisation expresse du **BAILLEUR**, faits par le **PRENEUR** en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du **BAILLEUR** à l'expiration du présent bail.

6.9. Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée du bail, le **PRENEUR** devra laisser les représentants du **BAILLEUR** visiter les lieux loués, à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir, à première demande du **BAILLEUR**, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

6.10. Déclaration des consommations énergétiques :

Le **PRENEUR** s'engage à fournir au **BAILLEUR** toutes informations utiles relatives aux consommations énergétiques des locaux loués et à établir annuellement un bilan de l'évolution de la performance énergétique et environnementale des bâtiments et des locaux loués.

Sur la base de ce bilan, les parties s'engageront sur un programme d'action visant à améliorer la performance énergétique et environnementale du bâtiment et des locaux loués.

6.11. Obligations du BAILLEUR

Le **BAILLEUR** s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant les termes de l'article 606 du Code civil, sans déroger toutefois aux obligations mises à la charge du **PRENEUR**.

Le **BAILLEUR** sera exonéré de toute responsabilité, dans le cas où, par le fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture d'eau, d'électricité, de chauffage, ou pour toutes autres raisons résultant d'événements prévus ou imprévus.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

ARTICLE 7 - ASSURANCES

7.1. Assurances souscrites par le PRENEUR

Le **PRENEUR**, pendant la durée du bail, est tiers détenteur et gardien unique des biens loués.

Le **PRENEUR** souscrira, avant l'entrée dans les lieux :

- une assurance "dommages" couvrant le matériel, les équipements, les stocks, les approvisionnements et objets mobiliers garnissant les lieux loués, pour une valeur correspondant à leur valeur réelle.
- une assurance couvrant sa responsabilité civile, pour les risques matériels et corporels, résultant tant de son propre fait que du fait des biens loués.

Le **PRENEUR** devra justifier de la souscription des polices et du paiement des primes avant l'entrée dans les lieux et lors de chaque échéance ainsi que, plus généralement, à toute demande du **BAILLEUR**.

Il devra, par ailleurs, être stipulé dans les polices, que les compagnies d'assurance ne pourront se prévaloir des déchéances pour retard dans le paiement des primes qu'un mois après notification par leurs soins, au **BAILLEUR**, de ce défaut de paiement.

Le **PRENEUR** s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le **BAILLEUR** et ses assureurs.

La responsabilité du **BAILLEUR** ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires.

7.2. Assurances souscrites par le BAILLEUR

L'ensemble immobilier est assuré par le **BAILLEUR** en sa qualité de propriétaire des biens.

L'assurance du **BAILLEUR** ne couvre pas les risques locatifs.

En cas de sinistre partiel ou total, et ce, par dérogation à l'article 1722 du code Civil, le bail ne sera ni résilié, ni suspendu, sous réserve du respect par le **BAILLEUR** de la dernière clause du présent article.

Le **PRENEUR** s'engage à informer le **BAILLEUR** de toute aggravation des risques résultant soit de l'activité du **PRENEUR**, soit de tout autre fait de ce dernier, de façon que le **BAILLEUR** puisse adapter la police d'assurance aux circonstances.

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

Le **BAILLEUR** s'engage à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le **PRENEUR** et ses assureurs.

Il est précisé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

ARTICLE 8 - CESSION – SOUS-LOCATION

Le **PRENEUR** ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail ou sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable et par écrit du **BAILLEUR** sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Toutefois, il pourra, sans avoir besoin de ce consentement, consentir une cession du bail à son successeur dans le commerce.

Le **PRENEUR** demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non des lieux, et ce pendant trois années à compter de la cession. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L 622-15 du Code du Commerce (sauvegarde), de l'article L 631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 cinquième du même code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra intervenir soit par acte authentique, soit par acte sous seing privé, le **BAILLEUR** étant dûment appelé à l'acte.

Un original de l'acte sous seing privé ou une copie exécutoire par extrait de l'acte authentique lui sera remis, sans frais pour lui, dans le mois de la remise de l'acte de cession.

ARTICLE 9 – RESTITUTION DES LOCAUX

Un mois avant de déménager le **PRENEUR** devra préalablement à tout enlèvement de matériel, justifier du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Il devra rendre les locaux en bon état des réparations qui lui incombent, remettra les clefs et prendre à sa charge les réparations qui pourraient être dues.

Il sera procédé à un état des lieux contradictoire un (1) mois avant le départ du **PRENEUR** des locaux.

Le **PRENEUR** devra faire exécuter, à sa charge, les réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle du **BAILLEUR** et à ses frais.

ARTICLE 10 - RESILIATION

En cas d'inexécution par le **PRENEUR** de l'un quelconque de ses engagements définis dans le présent contrat, le **BAILLEUR** aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis le **PRENEUR** en demeure de régulariser sa situation par mise en demeure ou commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le **BAILLEUR** de son intention d'user du bénéfice de la présente clause.

Si, un mois après ce commandement, le **PRENEUR** n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire, le **BAILLEUR** pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail et l'expulsion du **PRENEUR** aura lieu sur simple ordonnance de référé rendu par le tribunal de grande instance compétent.

ARTICLE 11 - FRAIS

D'un commun accord entre les parties, il est convenu que le présent bail ne sera pas soumis à la formalité d'enregistrement.

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le **PRENEUR** fait élection de domicile après leur mise à disposition dans les lieux loués et le **BAILLEUR** en son siège de Rennes.

ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de l'acte.

Fait en double exemplaire, dont un pour le **PRENEUR**,

A Rennes, le

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Liste des annexes

- Annexe n°1 : Plan du bâtiment
- Annexe n°2 : Diagnostic technique amiante
- Annexe n°3 : Diagnostic de performance énergétique
- Annexe n°4 : Etat des risques technologiques
- Annexe n°5 : Etat des lieux
- Annexe n°6 : répartition des charges d'entretien du bâtiment

PROJET