

BAIL COMMERCIAL



BAIL COMMERCIAL

*Soumis aux articles L. 145-1 et suivants
du Code de commerce et aux articles du décret du
30 septembre 1953 non abrogés et non codifiés*

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La Société Civile Immobilière « CAP IMMO », au capital de 1 000,00€, propriétaire, inscrite au registre de commerce de Nantes sous le numéro 888 446 267 00013, dont le siège est situé 21 avenue du Cœur de l'Ouest à Puceul (44390), représentée par Yann-Henri MADEC, agissant en sa qualité de gérant et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société.

Ci-après dénommée « **Le Bailleur** »

D'UNE PART

ET

La Société par actions simplifiée « CAP ECO RECYCLING », au capital de 30 000,00€ dont le siège est situé 21 avenue du Cœur de l'Ouest à Puceul (44390), inscrite au registre de commerce de Nantes sous le numéro 832 459 887, représentée par Yann-Henri MADEC, agissant en sa qualité de Président et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des statuts de ladite société,

Ci-après dénommée « **Le Preneur** »

D'AUTRE PART

Le Bailleur et le Preneur sont également dénommés ensemble les « **Parties** » et individuellement une « **Partie** ».

IL A ÉTÉ PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIT :

1. Par acte authentique en date du 30 octobre 2020, la SCI CAP IMMO a acquis un terrain situé 21 avenue du Cœur de l'Ouest 44 390 PUCEUL, cadastré sections ZV 166 et F606 d'une superficie de 13 000 m² environ, situé dans la zone industrielle de l'Oseraye.
2. Le dernier propriétaire de ce terrain, la Communauté de Commune de Nozay a décidé en 2011 d'y construire un atelier-relais d'une superficie de 2600m². La société CAP ECO RECYCLING a été locataire de ce bien du 8 avril 2019 au 30 octobre 2020. La SCI CAP IMMO a acheté le terrain le 30 octobre 2020 et le bâtiment et augmenté la surface d'exploitation (agrandissement de la voirie), en vue de le donner à bail à la société CAP ECO RECYCLING.
3. Les parties se sont entendues pour une mise à disposition des locaux à compter du 30 octobre 2020.
4. Par les présentes, les Parties entendent formaliser la relation contractuelle existant entre elles depuis cette date.

Le Bailleur et le Preneur déclarent, en tant que de besoin, résilier toute convention pouvant exister entre eux sur les locaux objets du bail.

5. Dans ces conditions, les Parties se sont rapprochées à l'effet de conclure le présent bail (ci-après le « **Bail** »).

EN CONSÉQUENCE, IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, la Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux articles L.145-1 et suivants du Code de commerce et généralement de tous autres textes et dispositions en la matière, au Preneur, qui accepte, les locaux (ci-après les « Locaux ») décrits à l'article 1^{er}.

Article 1 – Désignation

Le bien objet du bail est constitué par un terrain sis 21 avenue du Cœur de l'Ouest – Parc d'Activité de l'Oseraye à Puceul (44390), propriété de CAP IMMO, dont le plan est présenté en Annexe 1.

Les espaces loués sont constitués par :

- Un bâtiment de 2 288m² de surface à l'usage d'atelier de production,
- Un modulaire de 330m² (au rez-de-chaussée : 4 bureaux, 1 cuisine, des sanitaires / à l'étage : 4 bureaux, 1 salle de réunion, des sanitaires)
- L'ensemble des surfaces non bâties de la parcelle.

L'atelier est équipé d'un pont roulant (capacité 5 tonnes) et d'un transformateur (350Kva).

Le tout figurant au cadastre section ZV 166 et F606, sur un terrain avec parking d'une superficie de 13 000 m² (désigné ci-après « l'immeuble »).

La consistance et les caractéristiques techniques de l'immeuble résultent des plans annexés aux présentes.

Tels au surplus que les Locaux existent avec toutes leurs aisances et dépendances sans aucune exception ni réserve, et dont il n'est pas fait ici une plus ample désignation à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître.

Le Bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières stipulées ci-après que le Preneur s'oblige à exécuter.

Article 2 – Servitude

Le bailleur déclare que l'immeuble loué est grevé d'une servitude d'accès au poste de distribution électrique par ENEDIS. Le preneur se chargera de prendre attache avec ENEDIS afin de se substituer à CAP IMMO dans ce contrat.

Article 3 – Durée

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives à compter du 30 octobre 2020 pour se terminer le 29 octobre 2029.

Par dérogation aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le Preneur renonce à la faculté de résilier le bail pour la fin de la première période triennale et de la deuxième période triennale, le présent bail étant conclu pour une durée ferme de neuf années.

En conséquence, le Preneur pourra mettre fin au bail pour la fin de la troisième période triennale et pour l'échéance contractuelle des présentes, en délivrant congé dans les conditions de forme et de délais en vigueur à l'époque du congé.

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 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'Ensemble Immobilier, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restructuration immobilière.

Article 4 – Destination et utilisation des locaux

Le Preneur pourra exercer dans l'Immeuble exclusivement l'activité de négoce et de transformation de matières plastiques recyclées. Le terrain et le bâtiment, objets des présentes, sont destinés à cette destination ne devra être l'objet d'aucun changement sans l'accord express et écrit du Bailleur.

L'activité ne pourra être interrompue sauf en cas de force majeure. En outre, le Preneur devra maintenir les matériels en quantité suffisante pour remplir la destination des Locaux telle que prévue et répondre du paiement des loyers, des accessoires dus au titre du Bail, ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du Bail.

Il est précisé que le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au Bail, des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par les dispositions légales et réglementaires, sous réserve de l'accord préalable écrit du Bailleur.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il est autorisé par le Préfet à cette fin par déclaration, enregistrement ou autorisation au sens du Code de l'Environnement.

Le Preneur devra user des lieux loués en bon administrateur, y exercer l'activité ci-dessus précisée à l'exclusion de toute autre et respecter toutes les obligations, administratives ou autres, réglementant, le cas échéant, l'exercice de cette activité, de façon que le Bailleur ne puisse en aucune manière être inquiété ou recherché à ce sujet.

Le Preneur exercera son activité dans le respect de la réglementation en vigueur et des procédures d'autorisation ou de déclaration applicables à son domaine d'activité. Le Preneur devra transmettre copies des documents afférents.

Il s'engage également :

- A exécuter l'ensemble des obligations qui lui sont imposées tant par l'autorisation d'exploiter que par la réglementation, au titre de la gestion des déchets
- A informer le bailleur des incidents générateurs de pollution ou de production de déchets, susceptibles de survenir pendant le cours de son exploitation.

Article 5 – Etat des locaux et diagnostics

5.1 Etats des lieux

Un état des lieux quantitatif et qualitatif des biens est rédigé par le Bailleur le jour de la remise des clés. Il sera annexé au présent bail ([Annexe 2](#)). Dans le délai d'un mois à compter de l'entrée dans les lieux, le Preneur proposera au Bailleur, compte tenu des constatations qu'il aura pu faire, tout complément ou correction à cet inventaire.

5.2 Réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que l'Immeuble n'entre pas dans le champ d'application des dispositions des articles R. 1334-14 et suivants du Code de la santé publique relative à l'obligation de rechercher la présence d'amiante, ledit Immeuble ayant été construit après le 1er juillet 1997.

5.3 Etat des risques et pollutions

L'immeuble, objet du Bail, étant situé dans une commune où les dispositions de l'article L 125-5 est applicable, un état des risques et pollutions a été fourni au Preneur et annexé au Bail ([Annexe 3](#)).

Concernant les risques sismiques, le Bailleur déclare que l'immeuble est situé en zone de sismicité zone 2 « FAIBLE » suite à l'arrêté préfectoral IAL-2019-01 du 20 février 2019.

5.4 Diagnostic de performance énergétique – Etude Thermique

Un diagnostic de performance énergétique a été réalisé le 27/05/2019, est annexée au Bail ([Annexe 4](#)).

5.5 Sinistres

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 – Entretien – Réparation – Mise aux normes - Travaux

6.1 Travaux d'équipements et d'installation

Le Preneur ne pourra effectuer dans les lieux loués les travaux d'équipements et d'installation qui lui paraîtront nécessaires ou utiles qu'après avoir obtenu préalablement l'accord du bailleur, à la condition que ces travaux ne puissent nuire à la solidité de l'immeuble.

Les travaux feront l'objet d'un rapport de conception et d'un rapport final d'exécution réalisé par un bureau de contrôle technique dûment agréé avec ampliation adressée au Bailleur. Il devra impérativement transmettre au Bailleur les DOE (dossiers des ouvrages exécutés). Les honoraires seront supportés par le Preneur.

6.2 Entretien-réparations

Le Preneur devra entretenir pendant tout le cours du bail les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien, de gros entretien, notamment les peintures, fermetures, ferrures, plomberie et autres, à la seule exclusion des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le Preneur devra entretenir les espaces extérieurs.

Il entretiendra également les robinets d'eau en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires, le tout relativement aux plomberie, fumisterie, menuiserie, serrurerie, appareils électriques, de chauffage, appareillage d'éclairage, d'eau, carrelage, marquises, peinture, cuvette des toilettes, appareils de chasse d'eau, évier, robinetterie, parquets, et, en général, à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Le Preneur devra protéger contre le gel et entretenir toutes les canalisations, compteurs et autres installations et prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter leur détérioration, le Preneur étant seul responsable des dégâts pouvant survenir pour cause de gel tant aux canalisations, qu'aux installations dans les bâtiments qu'aux bâtiments eux-mêmes.

Plus généralement, le Preneur procédera à l'entretien, la réparation, la rénovation, voire le remplacement, même en cas de vétusté de tout ce qui peut garnir les Locaux, sans aucune exception ni réserve, et sans que l'énonciation qui précède puisse être interprétée comme une reconnaissance par le Bailleur de l'existence dans les Locaux des accessoires auxquels ces énonciations se rapportent.

Le Preneur supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations à sa charge ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils évoqués ci-dessus devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté ou d'exigence administrative, il serait entièrement à la charge du Preneur, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra en outre avertir le Bailleur immédiatement et en tous cas avant l'expiration des délais de garantie, des troubles pouvant donner lieu à réparation au titre des garanties des articles 1792 et suivants du

Code civil et il s'oblige à ne rien faire qui puisse faire perdre au Bailleur son droit à recours, notamment aucune réparation prématurée avant constatation par un expert. Le Bailleur appréciera alors s'il doit exercer les droits et actions dont il dispose.

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, tous travaux aux murs mitoyens, passage de canalisations, pose de poteaux ou piliers et également tous travaux d'amélioration que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles ou même simplement convenables de faire exécuter.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire, ni laisser faire, qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Le Preneur devra se conformer à l'ensemble des lois, règlements, ordonnances et autorisations applicables aux locaux loués en particulier et sans cette liste soit limitative, en ce qui concerne la voirie, la sécurité, la police, l'hygiène, l'environnement, la réglementation du travail, etc.

En outre, le Preneur supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature qui seraient rendus nécessaires par une autorité administrative quelle qu'elle soit et pour quelque cause que ce soit, même en cas de vétusté, de modifications législatives ou réglementaires ou autres, de façon telle que le Bailleur ne soit jamais recherché à ce sujet. Cette obligation est ici de la volonté expresse des parties transférée au Preneur. Néanmoins, ce transfert d'obligation ne vise pas, conformément aux articles L 145-40 et suivants du code de commerce, des travaux ressortissant de l'article 606 du code civil qui seuls restent à la charge du Bailleur.

En conséquence, il est convenu qu'au cas où l'Administration ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des Locaux, objet des présentes, même si cette exigence était consécutive à une nouvelle réglementation ou à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seraient intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige.

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre de recevoir contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

Le Preneur devra respecter le règlement de collecte annexé aux présentes.

Le Bailleur supportera uniquement :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux. Les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations visées ci-dessus.

6.3 Changement de distribution ; démolitions ; etc.

Tous changements de distribution, démolitions, percements de murs, de poutres ou de planchers devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite de la part du Bailleur. Les travaux qui seraient ainsi autorisés devraient être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur et sous la surveillance d'un architecte ou

d'un bureau d'études techniques préalablement agréé par le Bailleur et dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

6.4 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 constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du Bailleur à l'expiration du présent bail.

Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les Locaux ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Au surplus, le Bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure ainsi que tout matériel fixé mais spécifique à son activité, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ à charge de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

6.5 Obligations d'information du Bailleur

Conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce, le Bailleur déclare que des travaux d'aménagement ont été réalisés dans les Locaux dans les trois (3) dernières années, à savoir :

- ajout de deux portes sectionnelles dans l'entrepôt,
- agrandissement de la voirie,
- installation d'un bassin de confinement des eaux d'extinction incendie,
- création d'une deuxième entrée et installation d'un portail électrique.

Le Bailleur déclare qu'il n'envisage pas de réaliser des travaux dans les Locaux et dans l'Immeuble dans les trois années à venir, et le cas échéant, il s'engage à en informer préalablement le Preneur.

Article 7 – Visite des locaux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les Locaux et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra fournir, à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des modalités du bail.

Article 8 – Conditions générales de jouissance

8.1. Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur destination.

8.2. Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance ou de tranquillité aux voisins. D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du Bail alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, en particulier en ce qui concerne les plaintes des voisins. Le Preneur devra notamment prendre toutes les

mesures nécessaires afin de ne pas importuner le voisinage avec les odeurs que pourrait générer son activité.

- 8.3. Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les locaux. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis à vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.
- 8.4. Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, de réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la Ville, et autres charges, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété, ni recherché à ce sujet.
- 8.5. D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance sous peine de résiliation immédiate du présent bail alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, en particulier en ce qui concerne les plaintes des voisins ; notamment de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des Locaux, de n'utiliser aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio téléphoniques ou de la télévision ou autre, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles pour le voisinage.
- 8.6. Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à son bon comportement, à ce qu'il ne statonne pas ni ne dépose de matériel le long de l'avenue du Cœur de l'Ouest, qu'il ne dégrade en aucun cas les clôtures du site et faire en sorte qu'il ne trouble pas le voisinage de quelque manière.
- 8.7. Le Preneur pourra apposer sur la façade des Locaux des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.
- 8.8. Le Preneur s'engage, si l'Immeuble devait être soumis au régime de la copropriété, à en respecter le règlement et l'ensemble des clauses et conditions en ce qu'elles ne seront pas contraires aux dispositions du présent bail.
- 8.9. **Convention de déversement des eaux usées :** Par délibération du conseil communautaire, la Communauté de Commune de Nozay a décidé d'instaurer un droit d'usage assainissement pour les entreprises des zones de l'Osieraye et la Boulardière.
Le Preneur s'engage dès la signature du bail à transmettre à la Communauté de commune de Nozay la convention d'autorisation de déversement de ses eaux usées dans le réseau d'assainissement collectif, dûment complétée et signée.
Le Preneur portera la responsabilité du bon usage des réseaux intercommunaux mis à disposition. La convention d'assainissement en son article 7.3 mentionne une conclusion pour 3 ans renouvelable par tacite reconduction pour des périodes de 3 ans. Elle peut également être dénoncée par lettre recommandée avec AR avant signature d'une nouvelle convention, sachant qu'elle ne peut être transférée au profit d'un tiers.

En cas de contrariété entre les dispositions du présent bail et les dispositions du éventuel règlement de copropriété, les parties conviennent expressément de donner la prééminence aux dispositions du présent bail. Les dispositions du règlement de copropriété resteront alors secondaires mais garderont un caractère contractuel en tout ce qui n'est pas contraire aux dispositions du présent bail. Néanmoins, en cas de demande expresse de mise en conformité par le syndicat de copropriété le cas échéant, sur une disposition contraire aux présentes, le Preneur devra se mettre en conformité à première demande pour les obligations le concernant afin que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre.

Article 9 – Responsabilité et réclamations

9.1 Responsabilité et réclamations

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous les mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous les assureurs pour les cas suivants :

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance. Le Preneur fera son affaire du gardiennage et de la surveillance des locaux loués. Le Bailleur ne sera en aucun cas responsable des vols dont le preneur pourrait être victime.

En cas d'irrégularité ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes, de tous système informatiques s'il en existe.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

En cas de dégâts causés aux Locaux et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

En cas d'accidents survenant dans les Locaux ou dans l'Immeuble pendant le cours du Bail, qu'elle qu'en soit la cause.

9.2 Interruption dans les services

Le Preneur déclare renoncer à tout recours en dommages-intérêts contre le Bailleur en cas d'interruption de fourniture de prestations quelconques (eau, électricité, etc.), sauf carence persistante du Bailleur.

Article 10 – Charges - impôts

10.1 Charges, impôts et taxes propres au Preneur

Le Preneur paiera les contributions personnelles, mobilières, toute contribution locative et autres de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités professionnelles, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Le Preneur paiera la Contribution Economique Territoriale ainsi que toutes contributions le concernant personnellement. Il devra exécuter les charges et conditions édictées dans le document d'urbanisme réglementant le secteur où est édifié le bâtiment loué et dont il déclare avoir parfaite connaissance.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie (toutes taxes et impôts municipaux, taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères etc), dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En outre, dans la mesure où l'Immeuble est une construction unique, qui dispose de ses propres compteurs, le Preneur souscrira lui-même tous les contrats d'abonnements nécessaires à l'exploitation des Locaux et notamment l'électricité, l'eau, le gaz, la ligne téléphonique, cette liste étant non exhaustive.

Il fera son affaire personnelle des charges suivantes :

- les frais de fourniture d'eau, d'électricité et de gaz
- les frais d'élimination des déchets,

- les frais d'entretien, de réparation et de réfection des voiries, y compris des aires de livraison et des aires de stationnement
- l'entretien, les réfections et les remplacements afférents aux devantures, aux vitres, vitrines, miroirs,
- l'entretien régulier de la toiture et des chéneaux, ainsi que les réparations nécessaires, dès lors qu'elles ne sont pas constitutives d'une grosse réparation au sens de l'article 606 du Code civil,
- l'entretien, les réfections et les remplacements à la plomberie, à la serrurerie, aux menuiseries, aux équipements et installations électriques, de gaz et sanitaires, au système de climatisation et de chauffage, aux volets, volets roulants, stores et rideaux de fermeture, aux revêtements de sols, cloisons et murs, ainsi que plus généralement aux accessoires et éléments d'équipement technique ;
- les frais d'entretien, de réparations, de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble,
- les frais d'entretien, de réparation, de maintenance, de contrôle obligatoire et de contrôle périodique de conformité au titre de la réglementation applicable, de remplacement et de mise en conformité des éléments d'équipement de l'immeuble et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels que notamment les ascenseurs, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupes électrogènes, autocommutateurs, sprinklers, transformateurs, armoires électriques, chaudières, etc.;
- les rémunérations, charges sociales et charges annexes comprises, du personnel affecté à l'immeuble, et notamment au gardiennage, à la surveillance, au nettoyage, à la sécurité ou à la maintenance, ainsi que les frais entraînés par le recours à des entreprises extérieures à ces titres.

Le Preneur devra justifier du paiement de ces charges au Bailleur à première demande de sa part et sur présentation des justificatifs, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiet à ce sujet.

10.2 Charges, impôt et taxes incombant au Bailleur mais mis à la charge du Preneur (Charges Récupérables)

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur, à première demande de sa part et sur présentation des justificatifs nécessaires, les impôts et taxes suivants :

- l'intégralité de la taxe foncière sur les propriétés bâties et non bâties afférente aux Locaux et supportée par le Bailleur ;
- toutes les taxes additionnelles ou accessoires à la taxe foncière et notamment les frais de gestion de la fiscalité locale perçus par l'Etat ;
- les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, et notamment les taxes locatives de balayage, l'enlèvement des ordures ménagères et déversement à l'égout ;
- les taxes municipales afférentes aux Locaux, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ;
- les éventuelles charges de copropriété ;
- toutes autres taxes qui grèvent ou pourront grever le terrain ou le bâtiment loué.

Si ces taxes et impôts devaient disparaître et être remplacés par une taxe ou impôt équivalents, ceux-ci resteraient à la charge du Preneur.

L'inventaire des charges et taxes et leur répartition entre Bailleur et Preneur figure en Annexe 5.

Article 11 – Assurances

11.1 Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

- a) L'immeuble y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :

Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

- b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme des tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, avec les charges, sa quote-part des primes résultant des polices souscrites en vertu du présent bail.

11.2 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et toute autre risques généralement assurés, pendant toute la durée du Bail, ainsi que tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux locaux, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les locaux ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts à compter du jour où ces sommes auraient été payées par la Bailleur.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée.

11.3 Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

11.4 Le Preneur s'engage à justifier auprès du Bailleur de la souscription desdites assurances à première demande de ce dernier.

De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués seront affectés au privilège du bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Article 12 – Cession, sous-location, location-gérance

12.1 Cession du droit de bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement express et écrit du Bailleur, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de la présente clause, et même de résiliation du présent contrat si bon semble au Bailleur.

Le Bailleur devra être invité par le Preneur à concourir à l'acte de cession du fonds de commerce comprenant le droit au bail.

Il sera remis au Bailleur, dans les quinze (15) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original de l'acte.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire.

En cas de cession, le Preneur restera responsable solidairement avec le Cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du Bail et ce, pendant un période de trois années à compter de la date de cession.

L'acte de cession devra prévoir l'engagement pour le cessionnaire de fournir au Bailleur une caution bancaire représentant six mois de loyer et charges, qui sera transmise au Bailleur à la date de réalisation de la cession.

12.2 Sous-location

Le Preneur ne pourra pas sous-louer tout ou partie des Locaux, sans avoir obtenu l'accord préalable du Bailleur, sauf le cas échéant au profit de toute société contrôlée ou contrôlant le Preneur ; le contrôle étant défini par l'article L. 233-3 du code de commerce.

Le Bailleur devra, en outre, être appelé à intervenir à l'acte de sous-location.

Un exemplaire du contrat de sous-location sera transmis au Bailleur.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité des loyers à l'égard du Bailleur et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du Bail, le sous-bail éventuel n'a sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les Parties convenant expressément que les Locaux forment un tout indivisible.

12.3 Location-gérance

Toute location-gérance du fonds de commerce ou gérance libre du fonds de commerce est strictement interdite sans l'accord préalable et exprès du Bailleur.

12.4 Nantissement du fonds

Le Preneur informera le Bailleur en cas d'inscription de nantissement, un mois avant l'inscription.

En cas de contravention de la présente clause, le présent bail sera résilié, si bon semble au Bailleur, aux conditions fixées ci-après.

Article 13 – Loyer

13.1 Montant du loyer

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CENT DEUX MILLE EUROS (102 000 euros HT) hors taxes, payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois.

Ce loyer sera payé et fera l'objet d'indexations annuelles dans les conditions indiquées ci-dessous.

Le Bailleur émettra mensuellement la facture justifiant du loyer.

En sus du loyer, le Preneur acquittera toutes les charges afférentes au local loué quelle qu'en soit la nature, le Bailleur ne conservant à sa charge que les grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

12.2 Option TVA

Conformément aux dispositions des articles 260-2* et 193 à 195 de l'annexe II du Code Général des Impôts, le Bailleur déclare opter pour le paiement de la TVA sur les loyers. Il déclare faire son affaire des déclarations d'ouverture de secteur distinct et d'option auprès de l'administration fiscale dans les conditions et délais prévus à l'article 286 et aux articles 32 et suivant de l'annexe IV du CGI.

Le Preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du Bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

12.3 Indexation du loyer

Le montant du loyer fixé ci-dessus à l'article 12.1.1 sera indexé annuellement à la date anniversaire de prise d'effet du bail, en fonction de la variation en plus ou en moins de l'indice des loyers commerciaux (ILC) tel qu'il est publié trimestriellement par l'INSEE ou de tout autre indice qui pourrait lui être ultérieurement substitué, et pour la première fois le 30 octobre 2021. L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du Bail soit celui du deuxième trimestre 2020, à savoir 115.42, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause étant celui du même trimestre de l'année suivante.

En cas de retard dans la publication de l'indice, le Preneur sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent ; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement publiés par l'INSEE.

12.4 Lieu de paiement – Intérêts de retard

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu du présent contrat au titre des loyers, charges et impôts quelconques, seront réglés par virement bancaire adressé à la société CAP IMMO.

En cas de non-paiement, à échéance, du loyer dû par le Preneur, le Bailleur percevra des intérêts de retard, sans qu'il en soit besoin d'adresser une mise en demeure quelconque ainsi qu'une indemnité forfaitaire pour frais de recouvrement d'un montant de 40€.

Ces intérêts seront calculés au taux de l'intérêt légal, majoré de dix points, à compter de la date d'échéance, tout mois commencé étant considéré comme un mois entier.

Le paiement de ces intérêts de retard ne vaudra pas report des délais de paiement, le Bailleur conservant tous ses droits à ce sujet, notamment en ce qui concerne une éventuelle résiliation.

Article 13 – Garnissement

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériel, mobilier et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au Bailleur du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent contrat.

Article 14 – Dépôt de garantie

Le Bailleur et le Preneur se sont entendus afin que soit versé par le Preneur la somme de 17 000, 00 euros nette de TVA, sous la forme d'un virement bancaire établi au nom de la SCI CAP IMMO, correspondant à deux mois de loyer, à titre de dépôt de garantie en garantie de l'exécution par ce dernier de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du Bail.

Cette somme sera remboursée au Preneur à l'expiration du bail, après déduction de toutes sommes pouvant être dues par ce dernier à quelque titre que ce soit, également à titre indemnitaire.

Le Bailleur remboursera au preneur le dépôt de garantie suivant solde de compte provisoire, déduction faite d'éventuelles provisions complémentaires pour charges, impôts et taxes non encore arrêtées, et après vérification des dites réparations, déménagement, remise des clés et production, par le Preneur, de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, notamment de l'eau, du gaz, de l'électricité, etc.

Le Bailleur établira un solde de compte définitif sur la base des dépenses réelles.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de dommages et intérêts sans préjudice de tous autres, des loyers échus ou à échoir, et de toutes autres sommes dues par le Preneur.

En cas de révision, d'indexation ou de tout autre variation amiable ou judiciaire du prix du loyer, ce dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer afin de le maintenir égal à deux mois de loyer hors taxes.

Pendant le cours du bail, le Bailleur aura le droit de prélever sans formalité sur le dépôt de garantie le montant des loyers échus et de toutes sommes exigibles à un titre quelconque. Il pourra y imputer en priorité, par dérogation à l'article 1253 du Code civil et nonobstant toutes imputations contraires par le Preneur, le paiement des pénalités, intérêts et frais afférents aux sommes impayées, puis celui des arriérés les plus anciens de charges, taxes et accessoires d'abord, de loyer ensuite, dus par le Preneur. Dans tous les cas, le Preneur sera tenu de compléter ou reconstituer à première demande, et sous quinze jours au plus tard, le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à deux mois de loyer HT, à peine de résiliation du bail.

La compensation étant, en tant que de besoin, expressément convenue, le Bailleur exercera ainsi sur les sommes gagées à son profit toutes les prérogatives y attachées en conformité des articles 2333 et suivants du Code civil.

Le dépôt de garantie n'est pas imputable sur le loyer des derniers mois de jouissance.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêt au profit du Preneur.

Article 15 – Caution bancaire

Le Preneur remet au Bailleur un cautionnement bancaire, émanant d'un établissement bancaire notoirement solvable ayant son siège en France ou dans l'Union Européenne, garantissant le paiement des loyers, charges, taxes, accessoires, clause pénale, intérêts, indemnités et plus généralement l'exécution de toutes les obligations découlant des présentes, à hauteur de six mois de loyer indexé, charges et taxes en sus.

Cet engagement de caution devra être valable pendant toute la durée du présent bail, de sa prolongation tacite et de ses éventuels renouvellements, y compris en cas de changement de locataire quelle qu'en soit la cause.

En considération de la personne du preneur uniquement, la société CAP ECO RECYCLING est dispensée intuitu personae de remettre le cautionnement ci-dessus.

En cas de cession ou de toute autre transmission du droit au bail, de quelque façon qu'elle intervienne, le Preneur devra remettre une caution bancaire. *

Article 16 – Clause résolutoire

16.1 A défaut du paiement d'un seul terme à son échéance exacte ou de toute autre somme due en vertu du Bail, ainsi que de tous intérêts, frais de commandement ou de poursuites comme en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du Bail, ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qui était possible de faire, et un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter restée sans effet, (même en partie) et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le Preneur refuserait d'évacuer les Locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai, sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal judiciaire compétent, et exécutoire par provision et nonobstant appel.

16.2 Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque, le loyer ne sera considéré comme réglé qu'après encaissement, et que la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Au contraire, en cas de paiement d'une fraction du loyer, des charges ou de tout autre règlement de l'une ou l'autre des conditions du Bail, par chèque non provisionné, le Bail sera résilié de plein droit et sans sommation si bon semble au Bailleur.

16.3 De plus le Preneur sera redevable au Bailleur d'une indemnité fixée forfaitairement à deux fois le montant du dernier terme trimestriel en vigueur à la date de la résiliation, majorée de la TVA, et ce indépendamment des loyers échus à la date de résiliation, des indemnités d'occupation dues en cas de maintien abusif dans les lieux, et du versement au Bailleur des frais inhérents aux poursuites engagées à l'encontre du Preneur.

Article 17 – Restitution des lieux

17.1 Le Preneur devra rendre les Locaux en parfait état de réparations, d'entretien, de fonctionnement et de propreté et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, deux mois au plus tard avant la fin du bail ou lors du départ effectif du Preneur s'il est antérieur, il sera procédé contradictoirement à un pré-état des lieux, qui comportera le relevé des réparations à effectuer par le Preneur.

17.2 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires quelconques, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront gratuitement la propriété du Bailleur à l'expiration du présent bail. Le Preneur ne pourra pas exiger de contrepartie financière.

Au surplus, le Bailleur pourra toujours, le cas échéant, demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, aux frais, risques et périls exclusifs du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

17.3 Lorsqu'il cessera son activité, le locataire s'oblige à effectuer les diverses formalités prévues par l'article R512-39-1 du Code de l'Environnement en cas de mise à l'arrêt définitif de son exploitation (ou : par l'article R512-46-25 du Code de l'environnement, s'il s'agit d'une installation classée soumise à enregistrement ou : par l'article R512-66-1 du Code de l'Environnement s'il s'agit d'une installation classée soumise à déclaration) et à exécuter les diverses prescriptions prévues par la réglementation ou exigées par l'administration compétente pour la remise en état du site.

Une copie de la déclaration doit être remise au bailleur, ainsi qu'une copie de la réponse apportée par l'administration à cette déclaration.

Le locataire devra justifier au bailleur de l'accomplissement de ces diverses obligations. Tant que cette justification n'aura pas été apportée, il restera, en dépit de la fin du bail, débiteur d'une indemnité d'occupation, fixée au montant du dernier loyer payé par lui, augmenté de 50%. En outre, le bailleur sera fondé à différer la restitution de dépôt de garantie tant que le locataire n'aura pas exécuté l'ensemble des obligations imposées par la présente clause et par la réglementation en la matière.

17.4 Le Preneur devra remettre les clés des Locaux dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du Bail. La remise de clés par le locataire et son acceptation par le Bailleur ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du Bail.

Article 18 – Droit de préférence du bailleur

En cas de cession du fonds de commerce, du droit au bail, ou, si le Preneur est une société, de tout ou partie des parts sociales, actions ou valeurs mobilières de cette Société, le Bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. En tout état de cause et quelles que soient les conditions de la cession réalisée par le Preneur, l'assiette du droit de préférence ne portera que sur le droit au bail ou sa valorisation économique y compris en cas de cession de parts sociales, actions ou valeurs mobilières exploités dans les locaux donnés à bail.

Dès lors, le Preneur devra notifier au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte de cession, qu'il s'agisse d'un acte de cession du fonds, du droit au bail ou, si le Preneur est une société, de tout ou partie des parts sociales de cette société, dans son intégralité, en lui indiquant notamment, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et d'une manière générale, toutes les conditions de la cession projetée, ainsi que les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification. Ce projet sera signé par le candidat acquéreur, pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se réservera de se substituer. En cas de cession de parts sociales, le Preneur notifiera au Bailleur une valorisation économique du droit au bail.

S'il est intervenu entre les parties des accords de force obligatoire même souscrits sous la condition suspensive du respect du droit de préférence et des formalités de concours, la notification qui précède devra obligatoirement comporter la dénonciation de l'intégralité dudit acte.

Le Bailleur aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le Preneur dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous deux mois.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

Les conditions de forme ci-dessus et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions qu'elles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, cession ou apport du droit au bail et du fonds de commerce, cession amiable, en cas de cession dans le cadre d'un redressement ou d'une liquidation judiciaire, ou encore par adjudication, cession de titres, etc...

Dans l'hypothèse de l'adjudication, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudication en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Article 19 – Départ des locaux

A l'occasion de la fin de jouissance, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Article 20 – Imprévision

En considération des négociations préalables, des informations nécessaires et utiles fournies par et à chacune des Parties pour leur permettre un engagement en toute connaissance de cause, nonobstant les aléas économiques et financiers liés aux activités économiques et professionnelles, chacune des Parties déclare renoncer

expressément à se prévaloir des dispositions de l'article 1195 du Code civil et d'invoquer le régime de l'imprévision, s'engageant à assumer ses obligations et à supporter toutes les conséquences économiques et financières, quand bien même des circonstances imprévisibles à la date de conclusion des présentes, rendraient l'exécution excessivement onéreuse pour l'une ou l'autre des Parties.

Cette renonciation des Parties aux dispositions de l'article 1195 du Code civil trouvera son application au cours du Bail et lors de son renouvellement.

Cette renonciation ne fait pas obstacle à l'application des clauses contractuelles et des dispositions légales applicables en matière de baux commerciaux relatives à l'indexation, la réévaluation et la révision des conditions financières.

Article 21 – Litige – Divers – Election de domicile

21.1 Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes, les parties font attribution de Juridiction au Tribunal compétent du ressort des Locaux.

21.2 Les Parties conviennent de ne pas soumettre le Bail à l'enregistrement.

21.3 Tous les frais, droits et honoraires afférents des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige, les frais de réalisation des diagnostics techniques obligatoires resteront à la charge exclusive du Bailleur.

21.4 Pour l'exécution du Bail et de ses suites, les parties feront élection de domicile à leurs adresses respectives telles qu'indiquées en tête des présentes.

21.5 En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de dirigeant, etc.), elle devra signifier au Bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

21.6 Accès à la zone de l'Oseraye : Afin de sécuriser la zone de l'Oseraye, un portail coulissant et motorisé a été installé à l'entrée principale de la zone. Le Preneur fera son affaire de l'acquisition de badges permettant le fonctionnement du portail (ouverture/fermeture) auprès de l'association des entreprises de l'Oseraye. Il ne sera pas demandé au Bailleur de contrepartie financière.

Fait à

Le

En deux (2) exemplaires, dont un (1) pour chacune des soussignées.

	
Le Bailleur Pour la SCI CAP IMMO Monsieur Yann-Henri MADEC	Le Preneur Pour la société SASU CAP ECO RECYCLING Monsieur Yann-Henri MADEC

Annexe 1 : Plan

Annexe 2 : Etat des lieux

Annexe 3 : Etat des risques et pollutions

Annexe 4 : Diagnostic de performance énergétique

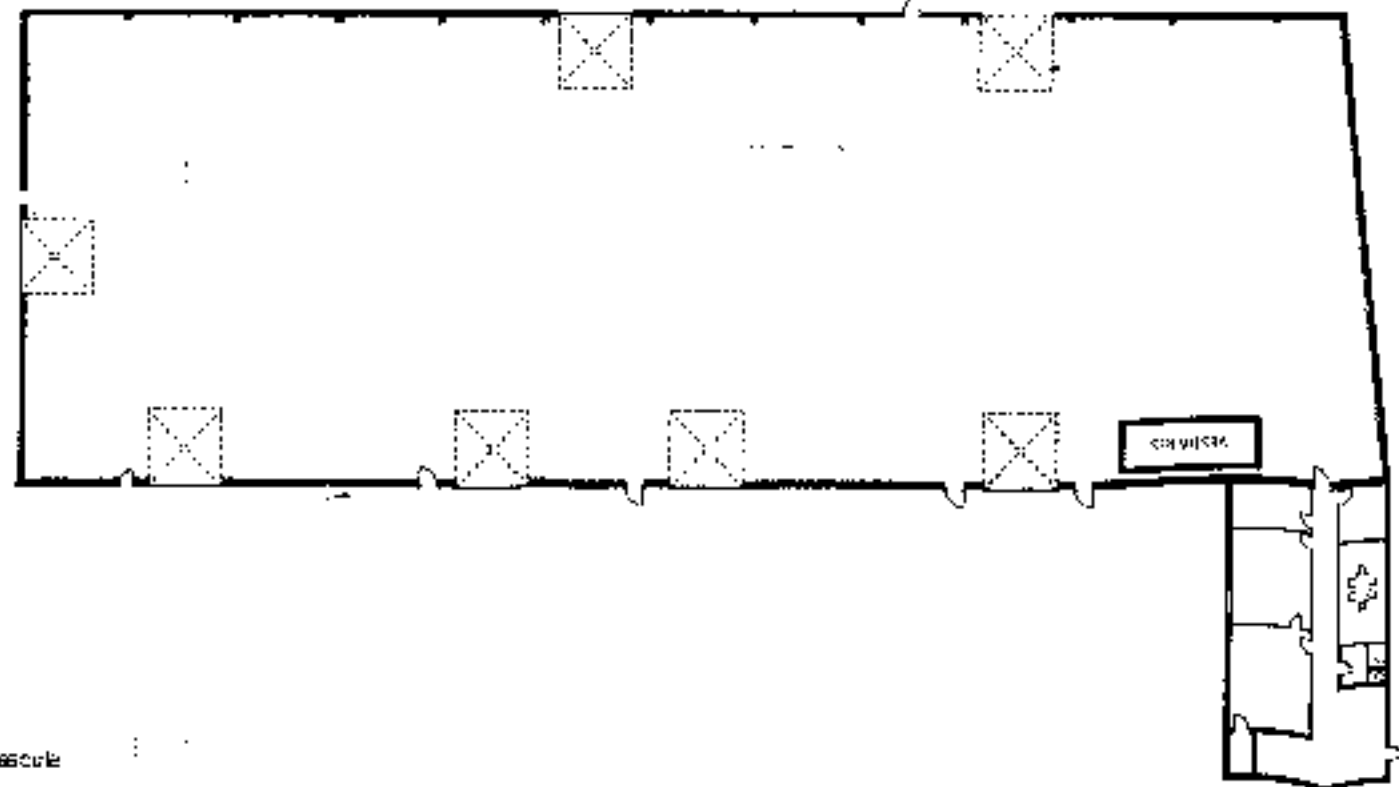
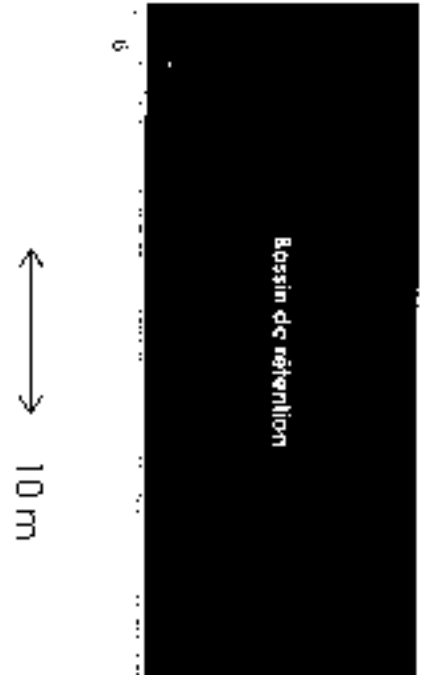
Annexe 5 : Inventaire des charges et taxes

AMERICA'S
ALL-BUILD COMMERCIAL



Plan du site

Industriel



Pont escalier

Vestiaire

On ne rajoute pas
des poteaux intérieurs



ANNEXE 2
AU BAIL COMMERCIAL

Etat des lieux

Adresse du bien	21 avenue du Cœur de l'Ouest 44 390 PUCEUL
-----------------	---

ATELIER

Sols : béton / état d'usage / traces de peinture, traces noires, traces d'engins / points d'ancrage au sol

Murs : bardage métallique sur semelle et ressaut béton / quelques trous sur ressaut béton / quelques traces d'enfoncements, Flochage détérioré en quelques endroits

Murs extérieurs nord : perçages en lien avec la présence des machines et équipements extérieurs

Murs extérieurs sud : impact sur la tôle entre porte 3 et 4

Toiture : bardage métallique

Equipements : 14 lanterneaux de désenfumage et 2 coffrets de commande (certouche CO2) / 1 pont 5 tonnes avec télécommande / 1 échelle à crinoline sur façade Nord / 4 caméras de sécurité fixées sur le bardage extérieur / 5 diffuseurs sonores d'alarme incendie et 6 déclencheurs manuels / socles porte extincteurs / 1 boîte aux lettres / 1 robinet intérieur / 4 vannes / 2 détecteurs volumétriques façade Est

Eclairage : 24 luminaires en plafond / 7 BAES / 6 hublots sur façade extérieure Nord / 2 projecteurs sur façade Ouest, 3 projecteurs sur façade Est / 6 projecteurs sur façade Sud / 1 projecteur sur modulaire bloc restauration / 2 boîtiers de commande des éclairages / 2 interrupteurs pour éclairage extérieur.

Prises : 4 blocs de 6 prises avec bouton d'arrêt d'urgence / 8 blocs de 5 prises / 2 prises 280 sur bardage intérieur et 4 prises sur règlette.

Portes sectionnelles : x7 avec commande électrique et débrayage manuel. Impacts sur le bardage en façade Sud, sur la porte sectionnelle Sud-Est côté extérieur, et sur son sur le jambage. Impacts intérieurs sur portes sectionnelles (portes 1,2,3), extérieurs sur portes 1,2,4.

Portes : 8 portes antipanique + 1 porte intermédiaire entre l'atelier et la partie bureaux : traces noires en bas côté modulaire, impacts sur la tôle côté atelier

1 comptage et tableau électrique avec disjoncteurs et éclairage portatif de sécurité.

1 comptage d'alimentation du pont 5T.

BLOC SANITAIRE

Sol : Lino : état très dégradé/tâches

Murs : bardage doublé intérieur : présence de perçages, vis dans les murs

Plafond : bardage doublé, perçages au plafond

Equipements : 1 tableau électrique, 2 radiateurs électriques

Eclairage : 2 blocs zénithaux de 2 néons, 4 hublots.

Prises : x2

Interrupteurs : x6

1 bouche d'aération

1 ballon ECS

WC en cabine individuelles : x2, perçage plafond

Douches en cabines individuelles : x2, joints dégradés

Urinoirs : x1

1 vasque avec 2 robinets mitigeurs vasque vétuste et robinetterie endommagée.

1 distributeur d'essuie-main

Armoire vestiaire : 2x2+ 1x1
1 miroir
2 fenêtres en partie haute
2 portes d'accès

BLOC RESTAURATION (ETAGE BLOC SANITAIRE)

Sol : Lino : état dégradé
Murs : bardage doublé intérieur : présence de tâches de cigarette
Plafond : bardage doublé, baguette jointure avec les murs très écaillées.
Equipements : 1 tableau électrique, 1 radiateur électrique, 1 réfrigérateur, 1 meuble sous évier avec 4 portes + évier équipé avec un robinet mitigeur/simple vasque
Eclairage : 2 blocs zénithaux de 2 néons, 1 bloc de néon sans néon.
Prises : x4
Interrupteurs : x1
2 fenêtres alu avec stores manuels
1 porte d'accès.

Escalier métallique en colimaçon pour accès

BLOC ADMINISTRATIF

RDC : état d'usage général

Couloirs

Sol : Dalles PVC état dégradé
Murs : panneaux sandwichs état d'usage
Plafond : dalles 60x60
Equipements : 2 DM incendie + 1 commande de désenfumage + 1 centrale alarme incendie + boîtier commande larme anti-intrusion + 1 placard 2 portes coulissantes + 1 boîtier de commande climatisation + 2 BAES + 1 plan d'intervention + 1 radiateur électrique
Eclairage : 3 spots encastrés + 2 dalles x4 néons + rampe 5 spots.
Prises : x3 PC + 4 RJ45
Interrupteurs : x5
Fenêtres : 1 fenêtre alu 2 vantaux coulissante + baies alu vitrées fixes.
Portes : 1 porte entrée en alu 2/3 + 1/3 avec barre antipanique

Sanitaires

Sol : Dalles PVC état dégradé
Murs : panneaux sandwichs état d'usage
Plafond : dalles 60x60
Equipements : 1 lavabo avec mitigeur / miroir / distributeur de savon / distributeur essuie-main / WC1 : 1 toilette / abattant / distributeur de papier / grille aération ventilation basse (VB)
WC PMR : 1 toilette réhaussé/ abattant / distributeur de papier / grille aération ventilation basse (VB) et ventilation haute (VH)/ barre d'appui / lavabo avec mitigeur
Eclairage : 3 hublots en applique.
Prises : 0
Interrupteurs : x3
Fenêtres : 2 fenêtres alu basculantes.
Portes : 1 porte d'accès écaillée en partie haute / 2 portes accès toilettes

Bureau 1 (Ouest côté atelier)

Sol : Dalles PVC état d'usage
Murs : panneaux sandwichs état d'usage
Plafond : faux plafond en grille métal micro perforé
Equipements :
Eclairage : 9 spots encastrés.
Prises : x3 en goulotte
Interrupteurs : x1
Fenêtres : 1 fenêtre coulissante en alu 2 vantaux.
Portes : 0

Bureau 2 (Est côté atelier)

Sol : Lino PVC, traces de frottement à droite de la porte
Murs : panneaux sandwichs état d'usage
Plafond : dalles 60x60, 1 fissurée
Equipements : 1 cassette climatisation
Eclairage : 4 dalles x4 néons
Prises : x3 PC +1 PC et 3 RJ45 en goulotte
Interrupteurs : x1
Fenêtres : 1 fenêtre coulissante en alu 2 vantaux.
Portes : 1 porte d'accès bois avec butée (frottement au sol)

Bureau 3 (Ouest milieu)

Sol : Lino PVC, état d'usage
Murs : panneaux sandwichs état d'usage + 5 impostes vitrés fixes
Plafond : dalles 60x60, 3 dégradées
Equipements : 1 cassette climatisation, 4 patères, 1 VB, 1 VH
Eclairage : 4 dalles x4 néons
Prises : x2 PC +7 PC et 7 RJ45 en goulotte
Interrupteurs : x1
Fenêtres : 2 fenêtres coulissantes en alu 2 vantaux, stores vénitiens.
Portes : 1 porte d'accès bois avec butée, 1 porte intermédiaire avec butée donnant sur bureau 4

Bureau 4 (Ouest côté escalier)

Sol : Lino PVC, état d'usage
Murs : panneaux sandwichs état d'usage + 5 impostes vitrés fixes
Plafond : dalles 60x60, 3 dégradées
Equipements : 1 cassette climatisation, 1 télécommande climatiseur murale, 1 VB, 1 VH
Eclairage : 4 dalles x4 néons
Prises : x1 PC +10 PC et 6 RJ45 en goulotte
Interrupteurs : x1
Fenêtres : 2 fenêtres coulissantes en alu 2 vantaux, stores vénitiens.
Portes : 1 porte d'accès bois avec butée, 1 porte intermédiaire avec butée donnant sur bureau 3, 1 porte accès local technique

Local technique

Sol : Lino PVC, état d'usage

Murs : panneaux sandwichs état d'usage.

Plafond : dalles 60x60

Equipements : armoire TGBT, baie de brassage informatique, arrivée DTI, 1 boîte à clé, 1 VB, 1 VH.

Eclairage : 1 hublot en plafond

Prises : x1 PC

Interrupteurs : x1

Fenêtres : 2 fenêtres coulissantes en alu 2 vantaux, stores vénitiens.

Portes : 1 porte d'accès avec butée (frottement au sol).

Espace restauration

Sol : Lino PVC, état d'usage

Murs : panneaux sandwichs état d'usage + 2 impostes vitrés fixes

Plafond : dalles 60x60, 3 dégradées

Equipements : 1 chauffe-eau, 1 meuble sous évier 4 portes, évier avec mitigeur, 1 VB, 1 VH

Eclairage : 4 dalles x4 néons

Prises : x3 PC +3 PC et 3 RJ45 en goulotte + 1 PC chauffe-eau + 4 PC plan de travail

Interrupteurs : x2

Fenêtres : 2 fenêtres coulissantes en alu 2 vantaux, stores vénitiens.

Portes : 2 portes d'accès + 1 butée, 1 porte intermédiaire en bois pour placard chauffe-eau.

Etage :

Couloir

Sol : escalier bois, garde-corps métal, couloir parquet stratifié état d'usage

Murs : panneaux sandwichs état d'usage

Plafond : dalles 60x60, 4 tâchées

Equipements : 1 lanterneau de désenfumage + 1 BAES + 1 plan d'intervention + 1 cassette climatisation

Eclairage : 6 spots encastrés

Prises : x1 PC

Interrupteurs : x2

Fenêtres : baies alu vitrées fixes dans escalier

Sanitaires

Sol : Dalles 30x30 état d'usage

Murs : panneaux sandwichs état d'usage

Plafond : dalles 60x60

Equipements : 1 lavabo avec mitigeur / miroir / distributeur de savon / distributeur essuie-main /

WC1 : 1 toilette / abattant / distributeur de papier / grille aération VH / 1 brosse + support

WC2 : 1 toilette / abattant / distributeur de papier / grille aération VH / 1 brosse + support

Eclairage : 3 hublots en applique.

Prises : 0

Interrupteurs : x3

Fenêtres : 2 fenêtres alu basculantes.

Portes : 1 porte d'accès écaillée en partie haute / 2 portes accès toilettes

Bureau 1 (Est côté escalier)

Sol : Parquet stratifié bon état

Murs : panneaux sandwichs bon état (traces de colle), 2 impostes vitrés fixes

Plafond : dalles 60x60 bon état

Equipements : 1 cassette climatisation, 1 télécommande climatiseur murale, 1 VH

Eclairage : 2 dalles x4 néons

Prises : x1 PC +4 PC et 3 RJ45 en goulotte

Interrupteurs : x1

Fenêtres : 1 fenêtre coulissante en alu 2 vantaux, stores vénitiens.

Portes : 1 porte d'accès avec butée.

Bureau 2 (Nord-Est)

Sol : Parquet stratifié bon état

Murs : panneaux sandwichs bon état, 1 imposte vitré fixe

Plafond : dalles 60x60 bon état

Equipements : 1 cassette climatisation, 1 VH, 1 support télécommande

Eclairage : 2 dalles x4 néons

Prises : x1 PC +3 PC et 3 RJ45 en goulotte

Interrupteurs : x1

Fenêtres : fenêtre coulissante en alu 2 vantaux, stores vénitiens.

Portes : 1 porte d'accès avec butée.

Salle de réunion 1 (Nord-Ouest)

Sol : Parquet stratifié bon état

Murs : panneaux sandwichs bon état, 5 impostes vitrés fixes

Plafond : dalles 60x60 bon état, 3 dalles tâchées + 1 détériorée

Equipements : 1 cassette climatisation, 1 tableau blanc, 1 VH, 1VB

Eclairage : 4 dalles x4 néons

Prises : x1 PC +4 PC amovibles et 4 RJ45 en goulotte haute

Interrupteurs : x1

Fenêtres : 2 fenêtres coulissantes en alu 2 vantaux.

Portes : 1 porte d'accès avec butée.

Salle de réunion 2 (Sud-Ouest)

Sol : Parquet stratifié bon état

Murs : panneaux sandwichs bon état, 1 panneau impacté en partie haute

Plafond : dalles 60x60 bon état, 1 dalle tâchée + 1 détériorée

Equipements : 1 cassette climatisation, 1 support télécommande, 1 VH, 1VB

Eclairage : 6 spots encastrés

Prises : 5 PC amovibles et 2 RJ45 en goulotte haute

Interrupteurs : x1

Fenêtres : 2 fenêtres coulissantes en alu 2 vantaux.

Portes : 1 porte d'accès avec butée.

Local technique

Sol : Lino PVC, état d'usage

Murs : panneaux sandwichs avec traces

Plafond : dalles 60x60 tachées

Equipements : 1 VB, 1 VH.

Eclairage : 1 hublot en plafond

Prises : x1 PC

Interrupteurs : x1

Portes : 1 porte d'accès avec butée.

ESPACE EXTERIEUR

Voirie : enrobés

Espaces verts enherbés

Clôture par panneaux rigides thermosoudés laqués de couleur blanche et simple torsion.

2 portails électrique avec télécommande (équipement réglementaire / éclairage par spot).

1 portillon à clé.

CLES

Lot de clés atelier+ bureaux + portillon + embrayage portail :

Télécommandes :

RELEVES DES COMPTEURS

SAUR compteur n°063002443 : m³

EDF :

Le concédant,

L'Occupant,



ANNEXE 3
AU BAIL COMMERCIAL

Etat des risques et pollutions

État des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

Attention ! s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

N° IAL-237 du 29 | 04 | 2011 mis à jour le | |

Adresse de l'immeuble Code postal ou Insee Commune
 21 avenue du Coeur de l'Ouest 44390 PUCEUL

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques naturels (PPRN)

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N ¹Oui Non

prescrit anticipé approuvé date | |

²Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui Non

³Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

■ L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N ¹Oui Non

prescrit anticipé approuvé date | |

¹Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :

inondations autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN ²Oui Non

³Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M ²Oui Non

prescrit anticipé approuvé date | |

³Si oui, les risques miniers pris en considération sont liés à :

mouvement de terrain autres

> L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM ²Oui Non

³Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés : Oui Non

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé ¹Oui Non

²Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :

effet toxique effet thermique effet de surpression

> L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé ¹Oui Non

> L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement Oui Non

> L'immeuble est situé en zone de prescription Oui Non

⁴Si oui la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés Oui Non

⁵Si oui la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. Oui Non

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

> L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en :

Zone 1
très faible

Zone 2
faible

Zone 3
modérée

Zone 4
moyenne

Zone 5
forte

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

> L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3

Oui

Non

Information relative à la pollution des sols

> Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)

Oui

Non

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

> L'information est mentionnée dans l'acte de vente

* catastrophe naturelle, minière ou technologique

Oui

Non

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

- carte des zones de sismicité sur le département de la Loire-Atlantique

Vendeur/bailleur

date/lieu

le 30/10/2020 à PUCEUL

Acquéreur/locataire

Information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols, pour en savoir plus, consultez le site Internet :

www.georisques.gouv.fr



ANNEXE 4
AU BAIL COMMERCIAL

Diagnostic de performance énergétique

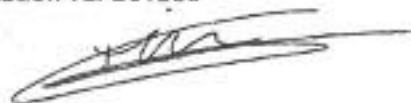
Diagnostic de performance énergétique

Une information au service de la lutte contre l'effet de serre

(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

N° : 1944V3000049S Bureaux et vestiaires
Valable jusqu'au : 23/05/2029
Le cas échéant, nature de l'ERP : bureaux
Année de construction : Après 2006

Date : 27/05/2019 Date de visite : 23/05/2019
Diagnosticteur : Guillaume TERRIEN - QCS SERVICES
8 rue Alessandro Volta 44481 CARQUEFOU
Numéro certification : CPDI4168
Signature :



Adresse : 21 avenue du Coeur de l'Ouest
44390 PUCEUL

Bâtiment entier
Sth : 432,00 m²

Propriétaire :

Nom : Communauté de Commune de Nozay
Adresse : 9 rue de l'Eglise
44170 NOZAY

Gestionnaire (s'il y a lieu) :

Nom :
Adresse :

Consommations annuelles d'énergie

Période de relevés de consommations considérée : consommations énergétiques non communiquées

	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergie
	Détail par énergie en kWh _{ef}	Détail par usage en kWh _{ep}	
Bois, biomasse			
Electricité			
Gaz			
Autres énergies			
Production d'électricité à demeure			
Abonnements			
TOTAL			

Consommations énergétiques (en énergie primaire)
pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages, déduction faite de la production d'électricité à demeure

Emissions de gaz à effet de serre (GES)

pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le refroidissement, l'éclairage et les autres usages

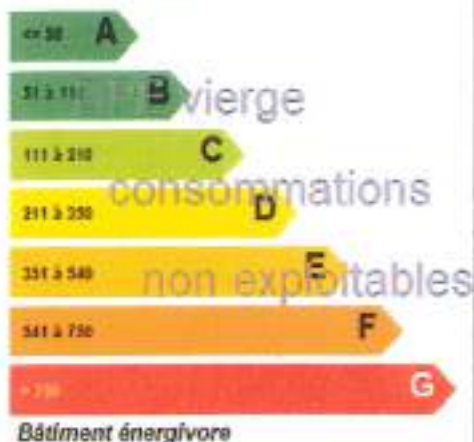
Consommation estimée : 0 kWh_{ep}/m².an

Estimation des émissions : 0 kg éqCO₂/m².an

sur la base d'estimations à l'immeuble

Bâtiment économe

Bâtiment



Faible émission de GES

Bâtiment



Diagnostic de performance énergétique

(E.3.3.5.5) Bureaux, services administratifs, enseignement

Descriptif du bâtiment (ou de la partie de bâtiment) et de ses équipements

Bâtiment	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire, éclairage, ventilation
<p>Murs :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : bâtiment modulaire. <p>Structure métallique. Isolation supposée de 5 cm.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vestiaires atelier : bâtiment modulaire situé à l'intérieur de l'atelier. Structure métallique. Isolation inconnue (épaisseur totale paroi : 5 cm). 	<p>Système de chauffage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et salle de réunion : multisplit Air/Air réversible. Régulation individuelle sur température intérieure. - Salles de pause, sanitaires et vestiaires : convecteurs électriques NTC (effet joule). Régulation sur température intérieure. 	<p>Système de production d'eau chaude sanitaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sanitaires et salle de pause : ballon d'eau chaude électrique (2019 - 50L) - Vestiaires : ballon d'eau chaude électrique (50L)
<p>Toiture :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : bâtiment modulaire. <p>Structure métallique. Isolation sur faîtage platéau par 20 cm de laine minérale.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Vestiaires atelier : bâtiment modulaire situé à l'intérieur de l'atelier. Structure métallique. Isolation inconnue. 	<p>Système de refroidissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux et salle de réunion : multisplit Air/Air réversible. Régulation individuelle sur température intérieure. 	<p>Système d'éclairage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tubes fluorescents sur ballasts magnétiques - Ampoules fluorescentes - Spots halogènes (hall) - Lampe à vapeur de sodium (atelier)
<p>Menuiseries ou parois vitrées:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux (Coresux/salles réunion) : menuiseries métalliques à rupture de pont thermique, double vitrage 4/12/6. - Bureaux (parois vitrées accueil) : menuiseries métalliques à rupture de pont thermique, double vitrage 6/16/6 à isolation thermique renforcée - Vestiaires atelier : menuiseries métalliques, double vitrage 4/4/4 - Bureaux sur extérieur : porte métallique à rupture de pont thermique, double vitrage 6/16/6 à isolation thermique renforcée. - Bureau et vestiaire sur atelier : porte métallique pleine isolée 		<p>Système de ventilation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureaux : ventilation mécanique répartie et grilles d'entrée d'air en façade - Vestiaires : grilles de ventilation naturelle
<p>Plancher bas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureau et vestiaires atelier : bâtiments modulaires. Plancher bois sur structure métallique. Présence d'isolation inconnue. 	<p>Rapport d'entretien ou d'inspection des chaudières joint :</p> <p>Non requis</p>	
<p>Nombre d'occupants :</p> <p>10</p>	<p>Autres équipements consommant de l'énergie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bureautique, électroménager, équipements atelier (ligne production, chariots gaz, presse, pont roulant...) 	
<p>Énergies renouvelables</p>	<p>Quantité d'énergie d'origine renouvelable :</p>	<p>kWhEP/m².an</p>
<p>Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :</p>		

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour mener à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Fiabilité et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de facteurs d'usage et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant le usage du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie utilisée dans le bâtiment (gaz, électricité, fuel domestique, bois, etc.). Pour en disposer, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que ce qu'il utilise au bout de compte.

L'énergie primaire est le total de toutes les énergies consommées.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie de base indiquées.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produites par les équipements installés à domicile (sur le bâtiment ou à proximité immédiate).

Commentaires

Les consommations énergétiques de bâtiment n'ont pu être communiquées.

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

Conseils pour un bon usage

La gestion des intermittences constitue un enjeu capital dans ce bâtiment : les principaux conseils portent sur la gestion des interruptions ou des ralentis des systèmes pour tous les usages (chauffage, ventilation, climatisation, éclairage ou autres).

Gestionnaire énergie

Mettre en place une planification énergétique adaptée à l'établissement

Chauffage

- Vérifier la programmation hebdomadaire journalière et celle de week-end.
- Vérifier la température intérieure de consigne en période d'occupation et en période d'absence.
- Réguler les pompes de circulation de chauffage : associer avec à la régulation du chauffage, aménager dehors des relais.

Ventilation

Si le bâtiment possède une ventilation mécanique, la programmer de manière à l'arrêter ou la ralentir en période d'absence.

Eau chaude sanitaire

- Arrêter les chauffe-eau pendant les périodes d'absence
- Changer la robinetterie traditionnelle au profit de mélangeurs

Confort d'été

- Installer des occultations mobiles sur les fenêtres ou les portes vitrées s'il n'en existe pas

Eclairage

- Profiter au maximum des éclairages naturels. Eviter d'installer les salles de réunion en second tour ou dans des locaux sans fenêtre.
- Remplacer les lampes à incandescence par des lampes basse consommation.
- Installer des minuteries et/ou des détecteurs de présence notamment dans les circulations et les sanitaires.
- Optimiser le pilotage de l'éclairage avec par exemple une extinction automatique des locaux la nuit avec possibilité de relance.

Bureautique

- Prévoir pour la mise en veille automatique des écrans d'ordinateurs et pour la totale économie d'énergie des écrans lors d'une activité prolongée (extinction de l'écran et non écran de veille).
- Veiller à l'extinction totale des appareils de bureautique (imprimantes, photocopieurs) en absence de non utilisation (la nuit par exemple) ; ils consomment beaucoup d'électricité en mode veille
- Opter pour le regroupement des moyens d'impression (imprimantes centralisées par étage), les petites imprimantes individuelles sont très consommatrices.

Sensibilisation des occupants et du personnel

- Sensibiliser le personnel à la détection de fuites d'eau afin de les signaler rapidement
- Veiller au nettoyage régulier des lampes et de luminaires, et à leur remplacement en cas de dysfonctionnement
- Veiller à l'absence d'éclairage dans les pièces inoccupées, ainsi que le mode de salin en cultant les locaux
- Sensibiliser les utilisateurs de petit électroménager : extinction des appareils après usage (bouilloires, cafetières), débrancher régulier des frigos, priorité aux appareils de classe A ou supérieure.
- En été, utiliser les occultations (stores, volets) pour limiter les apports solaires dans les bureaux ou les salles de classe.

Compléments

Diagnostic de performance énergétique

(6.3.a bis) bureaux, services administratifs, enseignement

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire les consommations d'énergie du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Mesures d'amélioration

Suivi de consommation d'énergie

Mettre en place un suivi des consommations énergétiques du bâtiment en réalisant des relevés mensuels.

Mettre en place des sous-compteurs afin de déterminer la part de consommation énergétique de l'atelier et des bureaux.

Isolation des murs extérieurs

Renforcer l'isolation thermique des parois verticales donnant sur l'extérieur par la mise en place d'une isolation thermique sous bardage, telle que la résistance thermique soit supérieure à $3,7 \text{ m}^2 \cdot \text{K/W}$.

Protection solaire

Mettre en place une protection solaire extérieure des menuiseries donnant à l'Est, au Sud et à l'Ouest (brise soleil, store enroulable extérieur, volets roulants). La protection solaire permet de limiter significativement les besoins en climatisation du bâtiment.

Chauffage

Généraliser le chauffage thermodynamique dans les locaux :

- soit par la mise en place de système type split Air/Air supplémentaire
- soit par la limitation de l'utilisation des convecteurs électriques. Le chauffage de ces locaux pourra se faire par l'intermédiaire des locaux adjacents chauffés par les PAC réversibles.

Eclairage

Remplacer les luminaires actuels par des luminaires équipés de ballasts électroniques et de tubes performants (LED).

Commentaires :

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations :

<http://www.developpement-durable.gouv.fr>, rubrique performance énergétique

<http://www.ademe.fr>

Le présent rapport est établi par une personne dont les compétences sont certifiées par: ICert
Parc EDONIA - Bâtiment G - Rue de la Terre Victoria
35760 SAINT-GREGOIRE

certification: CPDI4168



ANNEXE 5
AU BAIL COMMERCIAL

Inventaire des charges et taxes

Conformément à l'article 10 du bail, les catégories de charges, impôts taxes et redevances imputables au Preneur dans les conditions dudit article, sont énumérées de manière limitative ci-après.

I. CHARGES DE FONCTIONNEMENT

1. Entretien et nettoyage

- Les dépenses d'entretien, de nettoyage (y compris les travaux de nettoyage des façades), d'exploitation et les dépenses afférentes aux réparations visées à l'article 605 du code civil y compris celles dues à la vétusté, le Preneur renonçant au bénéfice de l'article 1755 du code civil, à l'exclusion des dépenses afférentes aux grosses réparations listées à l'article 606 du Code civil qui resteront à la charge du Bailleur, sauf celles qui sont rendues nécessaires par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance, par une activité spécifique de celui-ci, par ses travaux ;
- Les dépenses de remplacement, d'amélioration, de mise en conformité afférentes à l'Immeuble et/ou Locaux Loués quand bien même ces dépenses résulteraient de la vétusté ou de la force majeure ou encore seraient imposées par l'Administration et/ou une nouvelle réglementation (notamment sécurité, législation du travail...) à l'exception de celles qui résulteraient des grosses réparations listées à l'article 606 du Code civil (sauf si elles sont rendues nécessaires par un non-respect par le Preneur de ses obligations d'entretien et de maintenance, par une activité spécifique de celui-ci, par ses travaux ;
- les dépenses, y compris les charges sociales et charges annexes, du personnel de nettoyage affecté à l'Immeuble ainsi qu'à celle de ses abords;
- Achat de consommables (produits d'entretien, sacs poubelles...);
- Achat /Location de matériel ;

2. Equipements

- Les dépenses relatives à l'entretien, la maintenance, le contrôle, la réparation, le remplacement et la mise en conformité de tous les équipements de l'Immeuble ;
- Les dépenses liées à l'achat de matériel, pièces détachées et consommables pour l'entretien et la maintenance de tous les équipements,
- Les dépenses liées à la consommation, aux vérifications réglementaires ;
- Les dépenses et charges annexes, du personnel affecté aux Equipements de l'Immeuble;

Lesdits Equipements sont notamment et sans que cette liste soit limitative :

- Climatisation, chauffage, VMC
 - les installations de chauffage/climatisation (producteurs d'eau glacée, aéro réfrigérants, réseaux d'eau glacée, centrales de traitement d'air des bureaux, locaux annexes et locaux techniques, ventilateurs, convecteurs, rideaux d'air, extracteurs,

climatisation/désenfumage, extracteurs des locaux techniques, clapets coupe-feu, traitement d'eau, etc....),

- Electricité
 - les installations électriques « courants forts » (poste de livraison MT, poste de transformation MT/BT, cellules de sectionnement, de disjonction et de comptage, sepam, tableaux généraux Basse Tension, tableaux de distribution BT d'étage, circuits de production d'énergie réactive, circuits de force, d'éclairage intérieur/extérieur et d'éclairage de sécurité) ,
 - installations « courants faibles » (détection incendie, détecteurs, asservissements, vidéo surveillance, gestion technique centralisée y compris ses unités locales, capteurs, actionneurs, superviseurs, logiciel),
 - les lampes (éclairage normal intérieur/extérieur et de sécurité, locaux techniques, locaux annexes, circulations, paliers),
 - les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur des Locaux Loués ;

- Gestion des déchets
 - Equipements affectés à l'enlèvement des encombrants, déchets toxiques ;
 - Equipements servant au stockage des déchets ;

- Sécurité
 - les systèmes de sécurité et leurs équipements, notamment :
 - ✓ les installations d'interphonie y compris équipements connexes,
 - ✓ vidéo surveillance
 - ✓ sécurité incendie (sprinklers, entretien colonnes sèches et humides, RIA)

- Réseaux et fluides
 - les installations de production et de distribution d'eau chaude sanitaire
 - les installations de plomberie (circuit eau chaude, eau froide, évacuation toutes eaux,) y compris les canalisations, vannes siphons, inspections, détartrage, dégorgements,
 - les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes
 - les frais de toute modification d'arrivée, branchement, installation intérieure ou tout remplacement de compteur des Locaux ;

4. Honoraires

- les prestations et honoraires du bureau de contrôle ou de tout autre prestataire chargé du suivi de l'exploitation des équipements et installations de l'Immeuble (notamment les installations de chauffage /climatisation, des portes automatiques, ...)
- les honoraires et frais des bureaux de contrôle ou organismes agréés, qui seraient mandatés par le Bailleur pour le contrôle de la sécurité des Locaux Loués et de leurs aménagements contre les risques d'incendie ou de panique ;
- les dépenses, frais et honoraires liés à la mise en place et au suivi des outils de contrôle, de prévision et d'amélioration des consommations des fluides des Locaux Loués ou de l'Immeuble ;
- les honoraires éventuels du Bailleur ou de ses mandataires au titre de la gestion technique des Locaux Loués ou de l'Immeuble ;

5. Parkings

- Les frais d'entretien, de nettoyage et d'exploitation du parking ;
- Les dépenses liées aux contrats de prestation nécessaires à l'utilisation et l'entretien du parking ;

6. Espaces verts

- Les dépenses, frais d'entretien, d'arrosage et de remplacement des espaces verts ;
- Frais liés aux contrats souscrits pour l'entretien et le remplacement des espaces verts ;

7. Charges communes

- Les charges résultant des éventuelles servitudes ;
- Les dépenses, frais d'entretien, de nettoyage et d'exploitation de voirie ;
- L'ensemble des dépenses et frais liés à l'amélioration et à la performance environnementale et énergétique de l'Immeuble et/ou des Locaux conformément l'article 6 du Bail ;

8. Assurances

- Toutes les primes d'assurance contractées par le Bailleur pour la totalité de l'Immeuble et notamment, sans que cette énumération soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glaces, responsabilité civile, dégât des eaux ;

9. Travaux

- Les travaux concernant les parties communes ainsi que les parties privatives, soit les travaux d'entretien, de ravalement, de réparations, de remplacement, de réfection, d'améliorations, de création ou de rénovations, de renouvellement, les travaux justifiés par les malfaçons, par l'amélioration des performances environnementales de l'Immeuble, par la réglementation administrative en vigueur ou à venir, par des injonctions administratives, par la vétusté ou l'évolution des techniques ou l'obsolescence des matériaux et équipements, par dérogation aux dispositions de l'article 1755 du code civil, par la force majeure ou par l'intérêt général de l'Immeuble, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires, frais d'études et de maîtrise d'ouvrage déléguée, les primes d'assurance liées la réalisation de ces travaux

10. Procédures

- Frais de contentieux, d'expertise, de conseils

L'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au Bail et mentionné ci-dessus correspond à l'inventaire tel que requis au premier alinéa de l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le Preneur reconnaissant que le Bailleur a rempli son obligation d'information à ce titre. Cet inventaire correspond à une liste non exhaustive.

II. IMPÔTS, TAXES

1. Impôts, taxes, redevances afférents aux Locaux

- La taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière,
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage,
- Taxes afférentes à l'affichage extérieur (enseignes et totem),
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les locaux.

2. Impôts, taxes, redevances afférents aux parties communes ou à usage commun

- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Taxe d'écoulement des égouts,
- Taxe foncière,
- Taxe sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage,
- Taxes afférentes à l'affichage extérieur (enseignes et totem),
- Toutes taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asseoir sur les locaux.

Le Preneur est redevable des impôts, taxes et redevances existants ainsi que de ceux qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

III. REPARTITION

Il est rappelé que parmi les charges énumérées ci-dessus, restent à la charge du Bailleur :

- Les honoraires dus par le Bailleur à son mandataire au titre de la gestion des loyers ;
- Les réparations et travaux énumérées à l'article 606 du Code Civil c'est à dire les réparations des structures, des murs porteurs et des toitures et couvertures entières du Centre Commercial et/ou

de l'ensemble immobilier, à l'exception des travaux d'embellissement excédant le coût du remplacement à l'identique lesquels demeureront à la charge du Preneur ;

- o Les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux relevant de l'article 606 Code civil,
- o Les travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité par rapport à la législation et/ou la réglementation administrative en vigueur et/ou à venir, dès lors que ces derniers relèvent des travaux et grosses réparations énumérées à l'article 606 du Code Civil.

Il est rappelé que parmi les impôts et taxes énumérés ci-dessus, restent à la charge du Bailleur :

- o La contribution économique territoriale ;
- o Les taxes municipales, départementales, régionales ou nationales et redevances quelconques, présente ou à venir, assises ou à asséoir sur les locaux dès lors qu'elles ne sont pas liées à l'usage de l'Immeuble ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

ATTESTATION DE PROPRIETE

13, route de Nantes – 44170 NOZAY
Téléphone **02 40 79 48 17**
Adresse courriel : office.ballereauetassocies@notaires.fr

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE

Maître Eric BALLEREAU, notaire à BLAIN, atteste qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 30 Octobre 2020, "**LE VENDEUR**", ci-après nommé :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY**, département de LOIRE-ATLANTIQUE, dont le siège est à NOZAY (44170), 9, rue de l'Eglise, identifiée sous le numéro SIREN 244 400 537.

A VENDU A "L'ACQUEREUR", ci-après nommé :

La société dénommée **CAP IMMO**, société civile immobilière, au capital de 1 000,00 EUR, dont le siège social est à PUCEUL (44390), 21, Avenue du Coeur de l'Ouest, identifiée sous le numéro SIREN 888 446 267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

L'IMMEUBLE ci-après désigné :

Commune de PUCEUL (44390)

Un ensemble immobilier situé(e) 21, Avenue du Coeur de l'Ouest.

Comprenant un bâtiment à usage d'atelier de production, un modulaire composé d'un bureau et d'une salle de réunion, un deuxième modulaire à usage de salle de réunion et un troisième modulaire à usage de sanitaires et vestiaires.

Terrain attenant.

Le tout cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu dit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
ZV	166	21 Avenue du Coeur de l'Ouest	1	25	28
F	606	La Haute Couassière	0	04	72
TOTAL			1	30	00

Moyennant le prix principal de SEPT CENT VINGT MILLE EUROS (720000,00 EUR.), payé comptant.

L'entrée en jouissance a été fixée au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

SARL DAMIEN RUAUD - DENIS BRIFFAULT - ERIC BALLEREAU - FABIENNE BORGARD
NOTAIRES

Détenteur des minutes des Études de SION-LES-MINES, SAFFRÉ et VAY
Reçoivent de préférence sur rendez-vous - Bureaux fermés le samedi.

SARL Titulaire d'un Office Notarial. Adhérente d'une association agréée.
Règlement des honoraires et des frais par chèques libellés au nom de la SARL ou de l'un des associés.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation sur papier libre, pour servir et valoir ce que de droit.

A NOZAY, le 30 octobre 2020.

OFFICE NOTARIAL

13 Route de Nantes

44170 NOZAY

13, route de Nantes – 44170 NOZAY
Téléphone **02 40 79 48 17**
Adresse courriel : office.ballereauetassocies@notaires.fr

ATTESTATION

JE SOUSSIGNE

Maître Eric BALLEREAU, notaire à BLAIN, atteste qu'aux termes d'un acte reçu par moi, le 30 Octobre 2020, "**LE VENDEUR**", ci-après nommé :

La **COMMUNAUTE DE COMMUNES DE NOZAY**, département de LOIRE-ATLANTIQUE, dont le siège est à NOZAY (44170), 9, rue de l'Eglise, identifiée sous le numéro SIREN 244 400 537.

A VENDU A "L'ACQUEREUR", ci-après nommé :

La société dénommée **CAP IMMO**, société civile immobilière, au capital de 1 000,00 EUR, dont le siège social est à PUCEUL (44390), 21, Avenue du Coeur de l'Ouest, identifiée sous le numéro SIREN 888 446 267 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de la ville de NANTES.

L'IMMEUBLE ci-après désigné :

Commune de PUCEUL (44390)

Un ensemble immobilier situé(e) 21, Avenue du Coeur de l'Ouest.

Comprenant un bâtiment à usage d'atelier de production, un modulaire composé d'un bureau et d'une salle de réunion, un deuxième modulaire à usage de salle de réunion et un troisième modulaire à usage de sanitaires et vestiaires.

Terrain attenant.

Le tout cadastré sous les références suivantes :

Section	N°	Lieu-dit ou voie	Contenance		
			ha	a	ca
ZV	166	21 Avenue du Coeur de l'Ouest	1	25	28
F	606	La Haute Couassière	0	04	72
TOTAL			1	30	00

L'entrée en jouissance a été fixée au jour de la signature de l'acte authentique de vente.

EN FOI DE QUOI, j'ai délivré la présente attestation sur papier libre, pour servir et valoir ce que de droit.

A NOZAY, le 30 octobre 2020.

OFFICE NOTARIAL

SARL DAMIEN RUAUD - DENIS BRIFFAULT - ERIC BALLEREAU - FABIENNE BORGARD

NOTAIRES
44170 NOZAY

Détenteur des minutes des Études de STON-LES-MINES, SAFFRÉ et VAY
Reçoivent de préférence sur rendez-vous - Bureaux fermés le samedi.

SARL Titulaire d'un Office Notarial. Adhérente d'une association agréée.
Règlement des honoraires et des frais par chèques libellés au nom de la SARL ou de l'un des associés.

OFFICE NOTARIAL

13 Route de Nantes
44170 NOZAY

Votre interlocuteur
860-GESTION CREDITS ENTREPRISES
Tél : 02 99 03 33 33 (non surtaxé)



860.08000001-947

CREDIT AGRICOLE
860-GESTION CREDITS ENTREPRISES
4 RUE LOUIS BRAILLE ST JACQUES
35040 RENNES CEDEX

Références à rappeler :

N° de client : 01028601
N° d'opération : F14947
N° du prêt : 10000854638

Emprunteur(s) :

S.C.I. CAP IMMO
Représenté(e) par :
MONSIEUR MADEC YANN HENRI en qualité de REPRESENTANT

AVIS DE SIGNATURE DES GARANTIES

Monsieur le Directeur,

Nous vous informons que la signature du contrat de prêt relatif au financement désigné en objet, a eu lieu conformément à vos instructions le 30 Octobre 2020.

- une garantie hypothécaire en 1^{er} rang a été retenue au profit de votre Etablissement.
- Autres garanties formalisées par mes soins
- Les pièces seront déposées au bureau des hypothèques dans le délai légal.

(Cachet Etude et signature)

PS

OFFICE NOTARIAL
13 Route de Nantes
44170 NOZAY

