

RCS : NANTES

Code greffe : 4401

Actes des sociétés, ordonnances rendues en matière de société, actes des personnes physiques

REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES

**Le greffier du tribunal de commerce de NANTES atteste l'exactitude des informations
transmises ci-après**

Nature du document : Actes des sociétés (A)

Numéro de gestion : 1961 B 00072

Numéro SIREN : 861 800 720

Nom ou dénomination : BATINANTES

Ce dépôt a été enregistré le 23/07/2018 sous le numéro de dépôt 9074

BATINANTES

Société par actions simplifiée
Au capital de 100 000 euros
Siège social : 38 rue Octave Feuillet, 44000 NANTES
861 800 720 RCS NANTES

Déposé au Greffe
le 23 JUIL. 2018
sous le N° 9074
RCS N° 61 B72

PROCES-VERBAL DES DELIBERATIONS **DE L'ASSEMBLEE GENERALE EXTRAORDINAIRE** **DU 30 MARS 2018**

L'an 2018,
Le 30 mars,
A 18 heures,

Les associés de la société BATINANTES se sont réunis en Assemblée Générale Extraordinaire, 38 rue Octave Feuillet 44000 NANTES, sur convocation faite par lettre simple adressée le 16 mars 2018 à chaque associé.

Il a été établi une feuille de présence signée par les associés présents.

L'Assemblée est présidée par M. François-Régis BOUYER, en sa qualité de Président de la société GROUPE BÂTISSEURS D'AVENIR, Présidente de la Société.

M. Christophe DESFOSSES est désigné comme secrétaire.

La société ERNST & YOUNG et Autres, Commissaire aux Comptes de la Société, régulièrement convoquée, est absente.

La feuille de présence, certifiée exacte par les membres du bureau, permet de constater que les associés présents, représentés ou ayant voté par correspondance possèdent 2 000 actions sur les 2 000 actions ayant le droit de vote.

Le Président de l'Assemblée constate que l'Assemblée Générale est régulièrement constituée et peut valablement délibérer.

Le Président de l'Assemblée dépose sur le bureau et met à la disposition de l'Assemblée :

- les justificatifs des convocations régulières des associés,
- l'avis de réception et une copie de la lettre de convocation du Commissaire aux Comptes,
- la feuille de présence et la liste des associés,
- un exemplaire des statuts de la Société,
- le rapport du Président,
- le texte des résolutions soumises au vote de l'Assemblée.

5

1

Le Président déclare que les documents visés ci-dessus ont été adressés aux associés ou tenus à leur disposition au siège social ou sur le site Internet de la Société dont l'adresse figure sur la convocation, à compter de la convocation de l'Assemblée.

L'Assemblée lui donne acte de cette déclaration.

Le Président rappelle ensuite que l'Assemblée est appelée à délibérer sur l'ordre du jour suivant :

ORDRE DU JOUR

- Lecture du rapport du Président,
- Transfert du siège social de la Société,
- Modification corrélative des statuts,
- Pouvoirs pour l'accomplissement des formalités.

Il est ensuite donné lecture du rapport du Président indiquant les motifs du transfert du siège social de la Société et la marche des affaires sociales depuis le début de l'exercice en cours.

Puis le Président déclare la discussion ouverte.

Personne ne demandant la parole, le Président met successivement aux voix les résolutions suivantes :

PREMIERE RESOLUTION

L'Assemblée Générale, après avoir entendu la lecture du rapport du Président, décide de transférer le siège social du 38 rue Octave Feuillet, 44000 NANTES au 24 Boulevard Vincent Gâche - 44200 NANTES, et ce à compter du 1er avril 2018.

En conséquence, l'Assemblée modifie l'article 4 des statuts de la manière suivante :

« ARTICLE 4 - SIEGE SOCIAL

Le siège social est fixé : 24 Boulevard Vincent Gâche - 44200 NANTES".

Le reste de l'article demeure inchangé.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

DEUXIEME RESOLUTION

L'Assemblée Générale donne tous pouvoirs au porteur de copies ou d'extraits du présent procès-verbal pour remplir toutes formalités de droit.

Cette résolution est adoptée à l'unanimité des voix des associés.

L'ordre du jour étant épuisé et personne ne demandant plus la parole, le Président déclare la séance levée.

1

De tout ce que dessus, il a été dressé le présent procès-verbal qui, après lecture, a été signé par le Président et le Secrétaire.

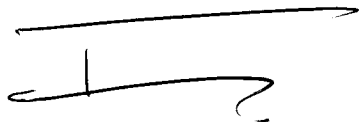
Le Président

M. François-Régis BOUYER

En sa qualité de Président

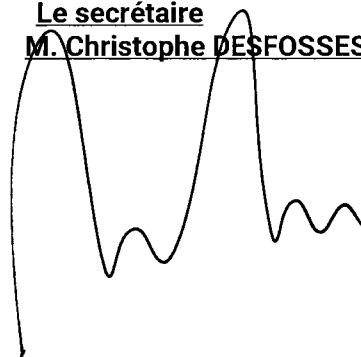
De la Société GROUPE BÂTISSEURS D'AVENIR,

Présidente

A handwritten signature in black ink, consisting of a long horizontal stroke followed by a vertical line and a small loop at the end.

Le secrétaire

M. Christophe DESFOSSES

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'M' shape with several loops and a long vertical stroke on the left.

BATINANTES

Société par actions simplifiée
Au capital de 100 000 euros
Siège social : 24 Boulevard Vincent Gâche - 44200 NANTES
861 800 720 RCS NANTES

Déposé au Greffe
le 23 JUIL. 2018
sous le N° 9074
RCS N°
61 B 72

STATUTS

Certifiés Conformes

Le Président



Statuts mis à jour conformément à
l'Assemblée générale extraordinaire en date du 30 mars 2018

STATUTS

TITRE I

FORME - OBJET - DENOMINATION-

DUREE - EXERCICE SOCIAL - SIEGE

Article 1 - FORME

Il existe entre les propriétaires des parts sociales composant le capital ainsi qu'il sera dit à l'article 7 ci-après, et de celles qui pourront être créées ultérieurement, une société à responsabilité limitée régie par les lois en vigueur et notamment, par la loi numéro 66-537 du vingt quatre juillet mil neuf cent soixante six et le décret numéro 67-236 du vingt trois Mars mil neuf cent soixante sept ainsi que par les présents statuts.

Si la société vient à comprendre plus de cinquante associés, elle devra, dans le délai de deux ans, être transformée en société anonyme, sinon elle serait dissoute, à moins que, pendant ledit délai, le nombre des associés ne soit devenu égal ou inférieur à cinquante.

Article 2 - OBJET

La Société a pour objet, en France et dans tous pays :

- L'entreprise du bâtiment en général et de tous travaux publics et particuliers,
- La création, l'acquisition, la location, la prise en location-gérance de tous fonds de commerce, la prise à bail, l'installation, l'exploitation de tous établissements, fonds de commerce, usines, ateliers, se rapportant à l'une ou l'autre des activités spécifiées.
- La prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés et brevets concernant ces activités.

- La participation directe ou indirecte de la Société dans toutes opérations financières, immobilières ou mobilières et dans toutes entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe.

Article 3 - DENOMINATION

La dénomination de la Société est :

"BATINANTES"

Dans tous les actes et documents émanant de la société, cette dénomination doit être précédée ou suivie immédiatement des mots "Société à Responsabilité Limitée" ou des initiales "S.A.R.L." et de l'énonciation du capital social.

Article 4- DUREE DE LA SOCIETE - EXERCICE SOCIAL

1 - La durée de la Société est fixée à 99 années à compter de la date de son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés, sauf prorogation ou dissolution anticipée.

2 - L'année sociale commence le 1er Avril et finit le 31 Mars.

Article 5 - SIEGE SOCIAL

Le siège social de la Société est fixé à :

24 boulevard Vincent Gâche - 44200 NANTES

TITRE II

APPORTS - CAPITAL SOCIAL - PARTS SOCIALES

ARTICLE 6 - APPORTS - FORMATION DU CAPITAL

Lors de la constitution de la Société, il a été apporté la somme de 50 000 Francs, en numéraire.

Aux termes d'une Assemblée Générale Extraordinaire en date du 20 octobre 1988, le capital social a été augmenté d'une somme de 150 000 Francs, par voie de capitalisation de réserves pour être porté à 200 000 Francs.

Aux termes d'une délibération de l'Assemblée Générale Extraordinaire en date du 03 septembre 2001, le capital social a été converti en unités euro et augmenté d'une somme de 69 510,20 euros, par voie d'incorporation de réserves, pour être porté à 100 000 euros.

Article 7 - CAPITAL SOCIAL

Le capital social est fixé à CENT MILLE euros (100 000 EUROS), divisé en 2.000 parts de 50 euros chacune, entièrement libérées, numérotées de 1 à 2.000.

Les parts sociales sont attribuées et réparties comme suit :

- * La société GROUPE BATISSEURS D'AVENIR, 1 999 parts sociales,
Numérotées de 2 à 2 000, ci..... 1 999 parts
- * Monsieur François-Régis BOUYER, 1 part sociale
Numérotées 2, ci.....1 part

Total égal au nombre de parts composant le capital social : 2 000 parts sociales.

Conformément à la loi, les associés déclarent expressément que lesdites parts ont toutes été souscrites, qu'elles sont réparties entre eux dans les proportions indiquées ci-dessus et qu'elles sont libérées en totalité

Article 8 - AUGMENTATION ET REDUCTION DE CAPITAL

Toute modification du capital social sera décidée et réalisée dans les conditions et avec les conséquences prévues à cet effet par les dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

Article 9 - PARTS SOCIALES

1 - La propriété des parts résulte simplement des présents statuts, des actes ultérieurs qui pourraient modifier le capital social et des cessions et attributions qui seraient régulièrement réalisées.

2 - Chaque part sociale confère à son propriétaire un droit égal dans les bénéfices de la Société et dans tout l'actif social. Elle donne droit à une voix dans tous les votes et délibérations.

La propriété d'une part emporte de plein droit adhésion aux présents statuts et aux décisions collectives des associés.

3 - La réunion de toutes les parts sociales en une seule main n'entraîne pas la dissolution de la Société qui continue d'exister avec un associé unique. Dans ce cas, l'associé unique exerce tous les pouvoirs dévolus à l'Assemblée des Associés.

Article 10 - CESSIION ET TRANSMISSION DES PARTS SOCIALES

1 - La cession des parts sociales s'opère par un acte authentique ou sous signatures privées. Pour être opposable à la Société, elle doit lui être signifiée ou être acceptée par

elle dans un acte notarié. Toutefois, la signification peut être remplacée par le dépôt d'un original de l'acte de cession au siège social contre remise par la Gérance d'une attestation de ce dépôt.

La cession n'est opposable aux tiers qu'après l'accomplissement de ces formalités et, en outre, après publicité au Registre du Commerce et des Sociétés.

2 - Lorsque la société comporte plus d'un associé, les parts sociales ne peuvent être cédées à des tiers étrangers à la Société qu'avec le consentement de la majorité en nombre des associés représentant au moins les trois quarts des parts sociales, cette majorité étant en outre déterminée compte tenu de la personne et des parts de l'associé cédant.

Le projet de cession est notifié à la société et à chacun des associés.

Toutefois, les opérations de toute nature réalisées par l'associé unique sont libres.

3 - En cas d'apport de biens ou de deniers communs, ou d'acquisition de parts sociales au moyen de deniers communs, le conjoint de l'apporteur ou de l'acquéreur peut revendiquer personnellement la qualité d'associé pour la moitié des parts souscrites et ce, dans les conditions et selon les modalités prévues par la Loi.

4 - Les parts sociales sont librement transmissibles par voie de succession ou en cas de liquidation de communauté de biens entre époux..

Article 11 - DECES - INTERDICTION - FAILLITE D'UN ASSOCIE

La Société n'est pas dissoute lorsqu'un jugement de liquidation judiciaire, la faillite personnelle, l'interdiction de gérer ou une mesure d'incapacité est prononcée à l'égard de l'un des associés. Elle n'est pas non plus dissoute par le décès d'un associé. Mais si l'un de ces événements se produit en la personne d'un Gérant, il entraînera cessation de ses fonctions de Gérant.

TITRE III

ADMINISTRATION - CONTROLE

Article 12 - GERANCE.

1 - La Société est gérée par une ou plusieurs personnes physiques choisies parmi les associés ou en dehors d'eux.

Le gérant actuel est Monsieur François Régis BOUYER, l'un des associés, nommé à partir du 1er Avril 1982 par l'Assemblée générale Extraordinaire du 15 Octobre 1982; en remplacement de Monsieur Gilles BOUYER nommé à la constitution de la société et

maintenu à cette fonction lors de la transformation de la société (qui existait originellement sous la forme de société en nom collectif) en société à responsabilité limitée. Chacun des Gérants engage la société, sauf si ses actes ne relèvent pas de l'objet social et que la Société prouve que les tiers en avaient connaissance. Il y a les pouvoirs les plus étendus pour agir au nom de la Société en toutes circonstances, sans avoir à justifier de pouvoirs spéciaux, Il a la signature sociale.

Dans leurs rapports entre eux et avec leurs coassociés et à titre de mesure d'ordre intérieur, les Gérants ont les pouvoirs nécessaires, dont ils peuvent user ensemble ou séparément - sauf pour faire toutes les opérations se rattachant à l'objet social, dans l'intérêt de la société.

Toutefois, les emprunts, à l'exception des crédits en banque et des prêts ou dépôts consentis par des associés, les achats, échanges et ventes d'établissements commerciaux ou d'immeubles, les hypothèques et nantissements, la fondation de sociétés et tous apports à des sociétés constituées ou à constituer, ainsi que toute prise d'intérêt dans ces sociétés, ne peuvent être faits ou consentis qu'avec l'autorisation des associés aux conditions de majorité ordinaire, sans toutefois que cette limitation de pouvoirs, qui ne concerne que les rapports des associés entre eux, puisse être opposée aux tiers.

2 - Chaque Gérant a droit à une rémunération dont les modalités sont déterminées par une décision collective ordinaire des associés.

3 - Sauf disposition contraire de la décision qui les nomme, les Gérants ne sont tenus de consacrer que le temps nécessaire aux affaires sociales.

Les Gérants peuvent d'un commun accord et sous leur responsabilité, constituer des mandataires spéciaux et temporaires pour la réalisation d'opérations déterminées. Les Gérants sont responsables, individuellement ou solidairement en cas de faute commune, envers la société ou envers les tiers, soit des infractions aux dispositions législatives ou réglementaires applicables aux sociétés à responsabilité limitée, soit des violations des présents statuts, soit des fautes commises dans leur gestion.

si plusieurs Gérants ont coopéré aux mêmes faits, le tribunal détermine la part contributive de chacun dans la réparation du dommage.

4 - Tout Gérant, associé ou non, nommé ou non dans les statuts, est révocable par décision ordinaire de la collectivité des associés représentant plus de la moitié des parts sociales.

En cas de cessation de fonctions par l'un des Gérants pour un motif quelconque, la Gérance reste assurée par le ou les autres Gérants. Si le Gérant qui cesse ses fonctions était seul, la collectivité des associés aura à nommer un ou plusieurs autres

Gérants, à la diligence de l'un des associés et aux conditions de majorité prévues par la Loi.

Article 13 - COMMISSAIRES AUX COMPTES

Un ou plusieurs Commissaires aux comptes titulaires et suppléants peuvent ou doivent être nommés. Ils exercent leur mission de contrôle conformément à la Loi. Les Commissaires aux comptes sont désignés pour six exercices.

TITRE IV

DECISIONS DES ASSOCIES

Article 14 - DECISIONS COLLECTIVES

1 - La volonté des associés s'exprime par des décisions collectives qualifiées d'extraordinaires quand elles concernent tout objet pouvant entraîner directement ou indirectement une modification des statuts, et d'ordinaires dans tous les autres cas.

2 - Ces décisions sont prises au choix de la Gérance, soit en Assemblée Générale, soit par consultation écrite des associés. Toutefois, la réunion d'une Assemblée est obligatoire pour statuer sur l'approbation des comptes de chaque exercice ou la réduction du capital social.

3 - Les Assemblées Générales sont convoquées par la Gérance ou à défaut par le Commissaire aux Comptes, s'il en existe un, ou encore à défaut par un mandataire désigné en justice à la demande de tout associé.

Pendant la période de liquidation, les Assemblées sont convoquées par le ou les liquidateurs.

Les Assemblées Générales sont réunies au siège social ou en tout autre lieu indiqué dans la convocation.

4 - En cas de consultation écrite, la Gérance adresse à chaque associé, à son dernier domicile connu, par lettre recommandée, le texte des résolutions proposées ainsi que les documents nécessaires à l'information des associés.

Les associés disposent d'un délai de quinze jours à compter de la date de réception du projet de résolutions pour émettre leur vote par écrit, le vote étant, pour chaque résolution, formulé par les mots "oui" ou "non".

La réponse est adressée à l'auteur de la consultation par lettre recommandée. Tout associé n'ayant pas répondu dans le délai ci-dessus est considéré comme s'étant abstenu.

5 - Chaque associé a droit de participer aux décisions et dispose d'un nombre de voix égal au nombre de parts sociales qu'il possède, sans limitation.

Un associé peut se faire représenter par son conjoint, sauf si la Société ne comprend que les deux époux.

Il peut aussi se faire représenter par un autre associé justifiant de son pouvoir, à condition que le nombre des associés soit supérieur à deux.

TITRE V

AFFECTATION DES RESULTATS - REPARTITION DES BENEFICES

Article 15 - ARRETE DES COMPTES SOCIAUX

Il est dressé à la clôture de chaque exercice, par les soins de la Gérance, un inventaire de l'actif et du passif de la Société, et des comptes annuels conformément aux dispositions du Titre II du Livre Ier du Code de Commerce.

La Gérance procède, même en cas d'absence ou d'insuffisance de bénéfice, aux amortissements et provisions prévus ou autorisés par la Loi.

Le montant des engagements cautionnés, avalisés ou garantis par la Société, ainsi qu'un état des sûretés consenties par elle sont annexées à la suite du bilan.

La Gérance établit un rapport de gestion sur la situation de la Société et l'activité de celle-ci pendant l'exercice écoulé. Chaque année, dans les six mois de la clôture de l'exercice, les associés sont réunis par la Gérance pour statuer sur les comptes dudit exercice et l'affectation des résultats.

Article 16 - AFFECTATION ET REPARTITION DES BENEFICES

Les produits nets de l'exercice, déduction faite des frais généraux et autres charges de la Société, y compris tous amortissements et provisions, constituent le bénéfice.

Sur ce bénéfice diminué le cas échéant des pertes antérieures, sont prélevées tout d'abord les sommes à porter en réserve en application de la Loi des statuts.

Ainsi, il est prélevé 5 p. 100 pour constituer le fonds de réserve légale. Ce prélèvement cesse d'être obligatoire lorsque le fonds de réserve atteint le dixième du capital social ; il reprend son cours lorsque, pour une raison quelconque, la réserve légale est descendue au-dessous de ce dixième.

Le bénéfice distribuable est constitué par le bénéfice de l'exercice, diminué des pertes antérieures et des sommes portées en réserve en application de la Loi, et augmenté du report bénéficiaire.

Ce bénéfice est réparti entre tous les associés proportionnellement au nombre de parts appartenant à chacun d'eux.

Cependant hors le cas de réduction du capital, aucune distribution ne peut être faite aux associés lorsque les capitaux propres sont ou deviendraient, à la suite de celle-ci, inférieurs au montant du capital augmenté des réserves que la Loi ou les statuts ne permettent pas de distribuer.

Toutefois, après prélèvement des sommes portées en réserve, en application de la Loi et des présents statuts, les associés peuvent, sur proposition de la Gérance, reporter à nouveau tout ou partie de la part leur revenant dans le bénéfice, ou affecter tout ou partie de cette part à toutes réserves générales ou spéciales dont ils décident la création et déterminent l'emploi s'il y a lieu.

Les pertes, s'il en existe, sont imputées sur les bénéfices reportés des exercices antérieurs ou reportées à nouveau.

TITRE VI

PROROGATION - TRANSFORMATION - DISSOLUTION - LIQUIDATION

Article 17 - PROROGATION

Un an au moins avant la date d'expiration de la Société, la Gérance doit provoquer une réunion de la collectivité des associés à l'effet de décider, dans les conditions requises pour la modification des statuts, si la Société doit être prorogée.

Article 18 - CAPITAUX PROPRES INFÉRIEURS À LA MOITIÉ DU CAPITAL SOCIAL

Si, du fait de pertes constatées dans les documents comptables, les capitaux propres de la Société deviennent inférieurs à la moitié du capital social, la Gérance doit, dans les quatre mois qui suivent l'approbation des comptes ayant fait apparaître cette perte, consulter les associés afin de décider, s'il y a lieu à dissolution anticipée de la Société.

L'Assemblée délibère aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts.

Si la dissolution n'est pas prononcée, le capital doit être, dans le délai fixé par la Loi, réduit d'un montant égal au montant des pertes qui n'ont pu être imputées sur les réserves

si, dans ce délai, les capitaux propres n'ont pas été reconstitués à concurrence d'une valeur au moins égale à la moitié du capital social.

La réduction du capital à un montant inférieur au minimum légal ne peut être décidée que sous la condition suspensive d'une augmentation de capital destinée à amener celui-ci à ce montant minimum.

En cas d'inobservation des prescriptions de l'un ou plusieurs des alinéas qui précèdent, tout intéressé peut demander en justice la dissolution de la Société. Il en est de même si les associés n'ont pu délibérer valablement.

Article 19 - TRANSFORMATION

La Société peut être transformée en une Société d'une autre forme par décision collective des associés statuant aux conditions de majorité prévues pour la modification des statuts.

Toutefois, la transformation en Société en nom collectif, en commandite simple ou en commandite par actions exige l'unanimité des associés. La transformation en Société Anonyme ne peut être décidée si la Société n'a pas établi et fait approuver par les associés le bilan de ses deux premiers exercices sociaux.

Toutefois et sous ces réserves, elle peut être décidée par les associés représentant la majorité des parts sociales, si les capitaux propres figurant au dernier bilan excèdent le montant fixé par la Loi.

La décision de transformation en Société Anonyme est précédée des rapports des Commissaires déterminés par la Loi. Le Commissaire aux Comptes de la Société peut, sur décision unanime des associés, être désigné comme Commissaire à la transformation.

Les associés doivent statuer sur l'évaluation des biens composant l'actif social et l'octroi des avantages particuliers ; ils ne peuvent les réduire qu'à l'unanimité.

A défaut d'approbation expresse des associés, mentionnée au procès-verbal, la transformation est nulle.

Article 20 - DISSOLUTION - LIQUIDATION

La Société est dissoute par l'arrivée de son terme - sauf prorogation -, par la perte totale de son objet, par l'effet d'un jugement ordonnant la liquidation judiciaire ou la cession totale des actifs, par décision judiciaire pour justes motifs.

La dissolution anticipée peut aussi résulter d'une décision collective extraordinaire des associés. En cas de dissolution, la Société entre en liquidation.

Toutefois, cette dissolution ne produit ses effets à l'égard des tiers qu'à compter du jour où elle a été publiée au Registre du Commerce et des Sociétés.

La personnalité de la Société subsiste pour les besoins de la liquidation et jusqu'à la clôture de celle-ci. La mention "Société en liquidation" ainsi que le nom du ou des liquidateurs doivent figurer sur tous les actes et documents émanant de la Société.

La liquidation est faite par un ou plusieurs liquidateurs nommés à la majorité des parts sociales, pris parmi les associés ou en dehors d'eux. La liquidation est effectuée conformément à la Loi.

Le produit net de la liquidation est employé d'abord à rembourser le montant des parts sociales qui n'aurait pas encore été remboursé. Le surplus est réparti entre les associés au prorata du nombre des parts appartenant à chacun d'eux.

Lorsque la Société ne comprend qu'un associé, la dissolution, pour quelque cause que ce soit, entraîne, dans les conditions prévues par la Loi, la transmission du patrimoine social à l'associé unique, sans qu'il y ait lieu à liquidation.

Article 21 - CONTESTATIONS

Toutes contestations susceptibles de surgir pendant la durée de la Société ou après sa dissolution pendant le cours de opérations de liquidation, soit entre les associés, les organes de gestion et la Société, soit entre les associés eux-mêmes, relativement aux affaires sociales ou à l'exécution des dispositions statutaires, seront jugées conformément à la Loi et soumises à la juridiction des tribunaux compétents.

COPIE CERTIFIEE CONFORME A L'ORIGINAL
Le Gérant



BAIL DÉROGATOIRE



1 place Général Giraud - 35000 RENNES
Tél. 02.23.42.43.44 - Fax. 02.23.42.43.45

Mandataire

En présence et avec le concours de **Madame Catherine HEBEL-NOUVEL**, Négociatrice, représentant :

L'Agence Immobilière GIBOIRE ENTREPRISE ET COMMERCE,

Société par actions simplifiée au capital de 200.000 €, immatriculée au RCS de RENNES sous la référence 487 697 732, dont le siège social est situé 1 Place du Général GIRAUD à RENNES (35000), Monsieur Laurent GIBOIRE, son Président. Titulaire de la carte professionnelle Transactions sur Immeubles et Fonds de commerce n° CPI 3502 2017 000 022 985 délivrée par la CCI d'Ille et Vilaine, adhérente à la Caisse de Garantie GALIAN Assurances dont le siège est situé 89 rue de la Boétie (75008) PARIS.

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

La société dénommée « **OMNIUM DE CONSTRUCTIONS DEVELOPPEMENTS LOCATIONS** », par abréviation **O.C.D.L.**, société par actions simplifiées au capital de 3.000.000 euros, dont le siège social est à RENNES, 2 place du Général Giraud, immatriculée au Registre du Commerce et des sociétés de RENNES sous le n° B 739 202 166. Représentée par **Monsieur Michel GIBOIRE** en sa qualité de Président du Directoire, nommé à cette fonction aux termes d'une délibération du Conseil de surveillance de ladite société en date du 4 décembre 2017, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa dite qualité et en vertu des statuts.

Ci-après dénommée "**Le Bailleur**", d'une part,

ET :

La société dénommée **BATI NANTES**, Société par Actions Simplifiée au capital de 100 000,00 €, dont le siège social est situé à NANTES (44000), 38 rue Octave Feuillet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NANTES sous la référence 861 800 720, Représentée par **Monsieur Grégoire BERNARD**, en sa qualité de Directeur Général, en vertu d'une délibération en date du 30 décembre 2016.

Ci-après dénommée "**Le Preneur**", d'autre part,

SOLIDARITÉ

En cas de pluralité de bailleurs ou de preneurs, les parties contracteront les obligations mises à leur charge aux termes des présentes solidairement entre elles, sans que cette solidarité soit nécessairement rappelée à chaque fois.

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT

ARTICLE 1 - BAIL

Le bailleur, donne à bail au preneur, qui accepte, sous les conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles stipulées aux présentes les locaux dont la désignation suit :

ARTICLE 2 - DÉSIGNATION

VILLE DE NANTES (44200)
24 boulevard Vincent Gâche

Dans un ensemble immobilier dénommé **ATLANTICA 2**, au 5^{ème} étage des bâtiments J1, K1 et K2 :

- Un plateau de bureaux d'une superficie de 671 m² environ,
- 13 places de parking en sous-sol numérotées 231, 234, 239, 242, 243, 281, 282, 283, 284, 315, 316, 317 et 318,
- 2 places de parking extérieur numérotées 22 et 23.

 2
H

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant les parfaitement connaître pour les avoir visités en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées aux présentes ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

ARTICLE 3 - LÉGISLATION

Le bail est consenti et accepté en vertu des dispositions dérogatoires de l'article L145-5 du Code de Commerce, les parties renonçant expressément au statut des baux commerciaux prévu par les dispositions du Chapitre 5, Titre IV du Livre I^{er} du Code de Commerce (partie législative : articles L145-1 et suivants / partie réglementaire : articles R145-1 et suivants).

ARTICLE 4 - DURÉE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée FERME de TROIS ANS qui commencera à courir le 6 février 2018 pour se terminer le 5 février 2021.

Etant ici précisé que les locaux sus-désignés sont actuellement occupés par la société EP dans le cadre d'un bail dérogatoire en date du 4 août 2017 prenant fin le 5 février 2018.

Absence de faculté de congé

Les parties renoncent expressément à toute faculté de congé pendant toute la durée du bail.

Le présent bail étant consenti à titre provisoire et dérogatoire conformément à l'article L145-5 du nouveau code de commerce, le preneur ne pourra revendiquer les dispositions du chapitre 5 titre IV du livre 1^{er} du Code de Commerce pour solliciter le renouvellement des présentes, ce que ledit preneur reconnaît expressément.

En conséquence, le preneur s'oblige à quitter le local loué à l'expiration des présentes sans chercher à s'y maintenir sous quelque prétexte que ce soit.

Si, contre toute attente, il se maintenait en possession, il encourrait une astreinte de 100 euros (CENT EUROS) par jour de retard et il devrait être considéré comme occupant sans droit ni titre : son expulsion aurait alors lieu en vertu d'une ordonnance de référé rendu par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de RENNES, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant opposition ou appel.

Si, pendant toute la durée du présent bail, le bailleur vend ou promet de vendre l'immeuble à une tierce personne physique ou morale, celle-ci se trouvera de plein droit substituée au bailleur dans tous les droits et obligations résultant du présent bail sans que cette substitution qui est d'ores et déjà acceptée par les parties apporte novation à celui-ci.

ARTICLE 5 - DESTINATION

Les locaux devront être utilisés par le preneur EXCLUSIVEMENT à usage de :

Bureaux administratifs



L'autorisation donnée au preneur d'exercer son activité n'implique aucune garantie de la part du bailleur quant à l'obtention des autorisations administratives éventuellement nécessaires à l'utilisation des locaux pour l'exercice de l'activité définie.

En conséquence, le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention s'il y a lieu, des autorisations administratives requises par la réglementation en vigueur, en fonction de l'utilisation projetée des locaux.

Le preneur reconnaît avoir été informé de l'obligation qui lui incombe de se soumettre éventuellement à la réglementation en vigueur relative à l'hygiène, à la salubrité, à l'accessibilité et à la sécurité, s'il y a lieu. Il ne pourra exiger du bailleur aucune garantie sur la conformité des installations de l'immeuble avec les normes exigées par la loi et les autorités administratives. Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle desdites réglementations et prescriptions sans aucun recours contre le bailleur, s'engageant au surplus à supporter le coût des exigences administratives.

ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX A L'ENTREE EN BAILE

1/ Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation ou remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour assurer le clos et le couvert ainsi que le fonctionnement normal des services communs existant dans l'immeuble.

Conformément à la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises, lors de la prise de possession des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par l'agence GIBOIRE ENTREPRISE ET COMMERCE.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

2/ Le preneur entretiendra la totalité des lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives et d'entretien.
Le preneur déclare être prêt à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiteront les lieux, à l'exception de celles nécessitées par la vétusté.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans recours contre le bailleur l'entretien complet des locaux ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

3/ Le bailleur ne sera tenu qu'aux réparations liées à la vétusté ou encore les grosses réparations telles que visées à l'article 606 du code civil.

4/ Le preneur ne pourra, en aucun cas, rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il s'engage à prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée aux locaux et de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire.

ARTICLE 7 - TRAVAUX

1/ Le preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous travaux d'aménagement, d'équipements et d'installations qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, sous réserve :

- que ces travaux ne puissent ni modifier la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité ou à son aspect, ni causer aucun trouble aux autres occupants de l'immeuble
- que ces travaux soient réalisés dans le respect des lois et réglementations actuellement en vigueur
- que le preneur fasse réaliser tous les travaux d'aménagement à ses frais, risques et périls et sous son entière responsabilité de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet
- que le preneur obtienne préalablement au démarrage des travaux toutes les autorisations administratives et autres nécessaires à l'exécution des travaux
- que le preneur respecte les règles de l'art, en souscrivant toutes assurances le couvrant contre les risques de ces travaux, ce dernier étant seul responsable de ces aménagements



Le preneur fera également son affaire personnelle de toutes les autorisations et de leurs conséquences, liées à la modification de la façade.

2/ Tous les travaux touchant au gros œuvre devront, au préalable, faire l'objet d'une autorisation expresse et par écrit du bailleur. Celui-ci pourra exiger, lors de la demande d'autorisation, que lui soient communiqués tous documents concernant les travaux de cette nature envisagés par le preneur, notamment descriptifs techniques et plans relatifs aux installations ou modifications projetées par le preneur.

3/ En tout état de cause, les travaux de quelque nature qu'ils soient devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du preneur, même s'ils ont reçu l'accord préalable du bailleur, celui-ci ne pouvant être ni inquiété, ni recherché à ce sujet, pour quelque cause que ce soit. Les travaux décrits à l'article 7.2 seront exécutés sous la surveillance d'un architecte DPLG agréé par le bailleur.

En aucun cas les travaux, quelle qu'en soit la nature ne devront porter atteinte aux droits des autres copropriétaires ou occupants de l'immeuble, ni à la destination de celui-ci. Ils devront être effectués en conformité avec les lois et règlements en vigueur ainsi que, le cas échéant avec le règlement de copropriété et / ou le règlement de jouissance, de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé contre le bailleur à ce sujet.

4/ Tous travaux, embellissements, aménagements, améliorations, installations et constructions quelconques faites par le preneur au cours du bail, deviendront lors du départ du preneur la propriété du bailleur sans indemnité et sans préjudice du droit qui lui est réservé d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie dans leur état primitif aux frais du preneur.

Il est toutefois précisé que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination, resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après enlèvement.

5/ Le preneur souffrira tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et à la conservation de l'immeuble qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Le preneur ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer quand bien même ces travaux dureraient plus de 21 jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil.

Ces travaux devront être effectués en concertation avec le preneur afin que leur impact soit réduit au minimum sur l'activité de celui-ci mais sans interdire au bailleur d'exécuter ces éventuels travaux nécessaires.

ARTICLE 8 - CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION

1/ Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers et matériels en quantité et de valeur suffisante pour garantir du paiement des loyers et de l'exécution de l'ensemble des clauses, charges et conditions des présentes.

2/ Le preneur utilisera les locaux raisonnablement suivant leur destination, telle qu'elle est indiquée à l'article 5 ci-dessus. Il demeurera responsable de toutes atteintes ou dégradations causées aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent, de son fait, du fait de son personnel ou du fait de l'exercice de son activité. Il prendra toutes mesures propres à éviter ou faire cesser les troubles que pourrait causer l'exercice de son activité aux autres occupants de l'immeuble ou à l'immeuble lui-même ou aux installations d'équipements communs.

3/ Le preneur ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le chauffage, sauf faute du bailleur.



En revanche, le bailleur sera tenu de tout mettre en œuvre pour réduire la durée des incidents qui pourraient se produire sur les installations communes et pour assurer le fonctionnement normal des services communs dont l'immeuble est pourvu.

4/ Le preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être tenu pour responsable de tous désordres ou accidents survenus de ce chef.

5/ Le preneur satisfera à toutes les prescriptions administratives concernant l'exercice de son activité. Il paiera toutes les charges de Ville et de Police dont les locataires sont ordinairement tenus ainsi que la contribution économique territoriale lui incombant, de sorte que le bailleur ne soit jamais ni inquiété, ni recherché à ce sujet.

6/ En cas d'expropriation, pour cause d'utilité publique de l'immeuble, dont dépendent les locaux loués, le preneur ne pourra réclamer aucune indemnité au bailleur, tous ses droits étant réservés contre la partie expropriante.

7/ CHANGEMENT D'ÉTAT DU PRENEUR

Le changement d'état du preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception (par dérogation à l'article 1690 du code civil), dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit bailleur.

ARTICLE 9 - SIGNALISATION - PLAQUES PROFESSIONNELLES

Pour la pose de son enseigne, le preneur devra respecter et utiliser le ou les emplacement(s) prévu(s) à cet effet et ainsi se conformer à la signalétique existante à l'extérieur de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués. Pour cela, le preneur s'engage à faire son affaire personnelle de l'obtention des autorisations nécessaires.

ARTICLE 10 - ASSURANCES - RESPONSABILITÉ - RECOURS

1/ Le preneur devra faire assurer et maintenir assurés, pendant toute la durée du bail, par une compagnie notoirement solvable les risques locatifs, le matériel et le mobilier qui garnissent les lieux loués, de même que toutes les installations, aménagements et équipements. Cette assurance couvrira les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris des glaces, de vol, d'effraction et de vandalisme.

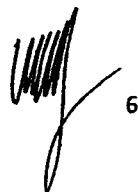
Les polices ainsi souscrites devront en outre couvrir le recours des voisins et des tiers, et comporter une renonciation à tout recours contre le bailleur.

Le preneur devra également s'assurer en sa qualité de locataire contre le risque de responsabilité civile pour tous dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des installations, équipements et matériels, soit du fait de l'exercice de son activité, soit du fait de son personnel.

Le preneur devra justifier, à la date anniversaire du bail, de la souscription desdites polices et du paiement des primes y afférentes.

2/ Le preneur devra faire son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, attentats, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le bailleur ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués, le preneur devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable la garde et la surveillance des locaux loués.



6

h

Il en sera de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'interruption de tous services publics ou pour toute autre circonstance, le preneur devant s'assurer contre ces risques, sans recours contre le bailleur.

ARTICLE 11 - CESSION - SOUTIEN LOCATION

Toute cession du présent droit au bail, totale ou partielle sous quelque forme que ce soit, ainsi que toute sous-location totale ou partielle sont interdites.

ARTICLE 12 - IMPÔTS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur devra acquitter exactement ses impôts, contributions et taxes personnelles et en justifier à toute réquisition du bailleur et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers et matériels ainsi que toute autre taxe et tout nouvel impôt pouvant être créés.

Il fera son affaire personnelle de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet, de tous abonnements et contrats relatifs aux lieux loués et contractés auprès des services de l'eau, de l'électricité et du téléphone. Il en acquittera les redevances ainsi que le coût de la location des compteurs ou appareils.

Le preneur remboursera au bailleur l'intégralité des charges de copropriété réclamées par le syndic de l'immeuble pour les locaux désignés (hors celles afférentes aux travaux mentionnés dans l'article 606 du Code civil).

Il versera, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur charges calculée en fonction du budget prévisionnel des charges annuelles de l'immeuble. Cet acompte s'élève à **VINGT DEUX MILLE CINQ CENT EUROS HORS TAXES (22.500,00 € HT)** par an.

En outre, le preneur remboursera au bailleur la taxe foncière et la taxe d'enlèvement des ordures ménagères afférentes aux locaux loués ainsi que les frais de fiscalité se rapportant à ces deux taxes (ou toutes taxes qui pourraient leur être substituées).

Il versera, en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur taxes calculée en fonction du dernier avis d'imposition. Cet acompte s'élève à **VINGT MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT DIX EUROS HORS TAXES (20.290,00 € HT)** par an.

Ces provisions sur charges et taxes, ajustables, feront l'objet d'une régularisation annuelle.

ARTICLE 13 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de :

QUATRE VINGT SEPT MILLE DEUX CENT TRENTE EUROS HORS TAXES (87.230,00 € HT), au titre du plateau de bureaux,

ONZE MILLE CINQUANTE EUROS HORS TAXES (11.050,00 € HT), au titre des places de parking en sous-sol,

Et NEUF CENT SOIXANTE EUROS HORS TAXES (960,00 € HT), au titre des places de parking extérieur,

Soit un loyer annuel total de QUATRE VINGT DIX NEUF MILLE DEUX CENT QUARANTE EUROS HORS TAXES (99.240,00 € HT).

Ce loyer, auquel s'ajoute la TVA, sera payable par TRIMESTRE d'AVANCE, les 1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet, et 1^{er} octobre de chaque année. Et pour la première fois, le 6 février 2018 pour la période du 6 février 2018 au 31 mars 2018.



Conditions de paiements :

Tous les paiements seront faits entre les mains du bailleur ou de toute autre personne expressément désignée par lui.

Tout retard dans le règlement du loyer et de la provision sur charges à son échéance exacte entraînera une pénalité de plein droit de 10 % sur les sommes dues et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure, à compter du jour de l'échéance et jusqu'à paiement complet.

ARTICLE 10 - INDEXATION ANNUELLE - RÉVISION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice du coût de la construction publié par l'INSEE, et de lui faire subir automatiquement une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire d'effet du bail.

Il est précisé à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 3^{ème} trimestre 2017, qui s'est élevé à 1 670. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau loyer applicable à chaque date anniversaire d'effet du bail, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1) Pour la première indexation, le montant du loyer initial
- 2) L'indice de base ayant servi à établir ce montant du loyer initial: 3^{ème} trimestre 2017 : 1 670
- 3) le montant du nouvel indice correspondant à l'indice publié au jour de l'indexation, afférent au même trimestre que celui retenu pour l'indice de base

Pour les années suivantes, la méthode d'indexation est résumée de la manière suivante :

Loyer indexé = Loyer de base de l'année précédente x (nouvel indice*/indice de base de l'année précédente)

**le montant du nouvel indice correspond à l'indice publié au jour de l'indexation, afférent au même trimestre que celui retenu pour l'indice de base*

De convention expresse, cette indexation se fera automatiquement sans qu'aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure, ne soient nécessaires pour rendre exigible le montant du loyer indexé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date, et une régularisation sera effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le preneur à retarder ou à différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu.

ARTICLE 11 - MODIFICATION DE LA CLAUSE

Néant

 8

h

ARTICLE 16 - CAUTION BANCAIRE

Il est expressément convenu entre les signataires à titre de condition essentielle et déterminante sans laquelle les parties n'auraient pas signé les présentes, que le Preneur fournira au Bailleur une caution bancaire d'un montant équivalent à **TROIS MOIS DE LOYER HORS TAXES HORS CHARGES**, sous **15 jours** à compter de la signature des présentes.

Cette caution bancaire émanera d'un établissement bancaire notoire et sera justifiée par la communication au Bailleur d'un acte aux termes duquel cet établissement se reconnaitra caution bancaire d'une somme représentant **TROIS MOIS DE LOYER HORS TAXES HORS CHARGES**, soit au jour de la signature des présentes **24.810 € (VINGT QUATRE MILLE HUIT CENT DIX EUROS)**, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Les parties conviennent également qu'à chaque rajustement de loyer, cet engagement de caution sera diminué ou majoré de manière à toujours correspondre à trois mois de loyer avec charges.

A défaut de justification d'une caution bancaire répondant exactement aux conditions et caractéristiques mentionnées ci-dessus dans un délai de **15 jours** à compter des présentes, le preneur devra verser lui-même un dépôt de garantie d'une somme équivalente, en garantie de paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

En cas de dénonciation de l'engagement de caution par la banque sus nommée, le bailleur devra être informé et une nouvelle garantie équivalente devra être mise en place.

ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non paiement à son échéance d'un terme de loyer ou en cas d'inexécution d'une quelconque clause ou condition du présent bail par le preneur, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré sans effet, le bailleur aura la faculté de mettre fin, si bon lui semble, au présent bail. Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au juge des Référé pour, à la fois, constater le manquement du preneur à ses obligations et le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur.

Si malgré ce qui précède, le preneur se refusait à évacuer les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le preneur puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit, et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du preneur.

En cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire du preneur et conformément à l'article 37 alinéa 1 de la loi du 25 janvier 1985, le présent bail sera résilié de plein droit après une mise en demeure adressée à l'Administrateur restée plus d'un mois sans réponse, à moins que les loyers et charges continuent à être régulièrement payés au bailleur.

ARTICLE 18 - VISITES ET RESTITUTION DES LIEUX

Le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs, ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur vente ou de leur location.

Toutefois ces visites devront avoir lieu, sauf cas de force majeure, aux jours et heures normales d'ouverture des bureaux, moyennant un préavis d'au moins vingt-quatre heures.

En cas de mise en vente des locaux ou de mise en location en raison du départ du preneur, le bailleur pourra apposer sur la façade de l'immeuble toute enseigne ou panneau indiquant que lesdits locaux sont à vendre ou à louer.

Au plus tard le jour du départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, il sera établi contradictoirement un état des lieux qui comportera éventuellement le relevé des réparations locatives, remise en état et travaux d'entretien à la charge du preneur. Celui-ci devra, immédiatement après son déménagement, faire le nécessaire pour que ces réparations locatives, remise en état et travaux d'entretien soient exécutés. La remise des clés aura lieu après exécution par le preneur de toutes ses obligations en la matière.

ARTICLE 10 - MODIFICATIONS - TOLÉRANCE

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties au présent bail. Toute modification postérieure ne pourra résulter que d'un document écrit, tel qu'échange de lettres ou avenants signés des deux Parties. Aucune modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra être déduite ni de la tolérance tacite, ni de la passivité du bailleur, celui-ci se réservant la faculté d'exiger, à tout moment et sans préavis son respect et sa complète application.

ARTICLE 11 - ENREGISTREMENT

Le présent bail est dispensé de la formalité de l'enregistrement en application de l'article 10-1 de la loi n° 69-1168 du 26 Décembre 1969.

Le bailleur ayant placé la présente location sous le régime de la taxe à la valeur ajoutée, à chaque échéance de loyer il sera remis au preneur une facture de loyer portant le décompte de la TVA.

ARTICLE 12 - FRAIS

Le Preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. Le Preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Les frais de rédaction des présentes dus à la Sté GIBOIRE ENTREPRISE ET COMMERCE - 1, place Général Giraud à RENNES, sont les suivants :

29.772,00 € HT (VINGT NEUF MILLE SEPT CENT SOIXANTE DOUZE EUROS HORS TAXES), TVA au taux légal en sus ;

Soit 35.726,40 € TTC (TRENTE CINQ MILLE SEPT CENT VINGT SIX EUROS ET QUARANTE CENTIMES TOUTES TAXES COMPRISES)

Le Preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes. D'une manière réciproque Le bailleur ou ses ayants droit, devront rembourser au Preneur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 13 - DRAIT DES SERVITUDES « RISQUES » ET D'INFORMATION SUR LES SOLS

Conformément aux dispositions des articles L125-5, L125-6, L125-7, et R125-23 à 27 du Code de l'environnement, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols, fondé sur les informations transmises par le Préfet de département, a été établi dans le cadre des présentes.

Le bailleur déclare en application de ces articles :



- que les biens sont situés sur une commune où un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé le 3 décembre 1998 et le 31 mars 2014
- que les biens ne sont pas situés dans une zone où un plan de prévention des risques technologiques a été approuvé ou prescrit
- que les biens ne sont pas situés dans une zone où un plan de prévention des risques miniers a été approuvé ou prescrit
- que les biens sont situés dans une zone de sismicité 3 (sismicité modérée) ainsi qu'il résulte du décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- que les biens ne sont pas situés à ce jour en secteur d'information sur les sols (SIS)
- que pendant la période où il en a été propriétaire, les biens n'ont subi aucun sinistre 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 garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques, et que par ailleurs il n'a pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Est annexée aux présentes la déclaration d'absence de sinistres indemnisés en date du 24/01/2018 signée du bailleur et contresignée du preneur.

Le bailleur reconnaît être informé qu'en cas de dissimulation volontaire d'information, le locataire pourra poursuivre la résolution du contrat de location ou demander au juge une diminution du loyer.

Conformément aux articles précités du Code de l'environnement, un état des servitudes « risques » et d'information sur les sols, ayant moins de six mois à ce jour, demeure ci-après annexé aux présentes.

De son côté, le preneur déclare avoir été informé et déclare en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

ARTICLE 23 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Chacune des parties reconnaît que l'Agence GIBOIRE ENTREPRISE & COMMERCE soussignée l'a pleinement informée des dispositions de l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes d'établir un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le bailleur porte à la connaissance du preneur le diagnostic de performance énergétique établi par la société BOSSARD CTB le 14 septembre 2011.

ARTICLE 24 - AMIANTE

Chacune des parties reconnaît que l'Agence GIBOIRE ENTREPRISE & COMMERCE soussignée l'a pleinement informée des dispositions du Code de la santé publique imposant au propriétaire de locaux tels que ceux loués aux présentes dont le permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997 d'établir un dossier technique amiante.

Le bailleur déclare faire son affaire personnelle du respect de cette réglementation de manière à n'apporter aucune nuisance au preneur.

ARTICLE 25 - CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les stipulations du présent bail ont été, en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, négociées de bonne foi, et, qu'en application de celles de l'article 1112-1 du même code, toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre lui ont été révélées.

D'un commun accord, les parties renoncent aux dispositions de l'article 1195 du Code civil permettant la



révision du contrat pour imprévision.

ARTICLE 26 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉ

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent bail font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions qui lui sont confiées par le présent contrat. Ces informations sont accessibles à l'agence, à la Fédération National de l'Immobilier (FNAIM), et s'agissant des informations relatives au(x) bien(s) objet(s) du présent contrat, à des partenaires commerciaux. Conformément à la loi du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui le concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

ARTICLE 27 - LISTE DES ANNEXES

Les parties conviennent d'annexer aux présentes :

- Délibération en date du 30 décembre 2016
- Plan des locaux
- Plan du parking sous-sol
- Plan du parking extérieur
- Etat des servitudes « risques » et d'information sur les sols
- Déclaration de sinistres indemnisés
- Diagnostic de performance énergétique

ARTICLE 28 - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

Le Bailleur : à l'adresse sus indiquée

Le Preneur : dans les locaux loués

Attribution de juridiction est faite aux Tribunaux dans le ressort desquels est situé l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Fait à NANTES en trois exemplaires, le 01/02/2018.

 - Mots rayés nuls :
- Lignes entières rayées nulles :

Le Bailleur
« Lu et approuvé, bon pour accord »



Le Preneur
« Lu et approuvé, bon pour accord »
