BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Nicolas HERBERT
Né le 22/06/1966 à Moulins
De nationalité française
Demeurant 48 Boulevard de Verdun, 33670 CREON
Ci-après le bailleur

D'une part,

ET :

L'association ENTRE2MONDES
Association régie par la loi du premier juillet 1901 ;
Dont le siège social est 127 Route de Créon
Représentée par ses mandataires habilités, Monsieur Gilles Michel et Mr Chinzi Pierre domicilié en cette qualité audit siège, ainsi qu'il résulte des statuts **(annexe 12),**

Ci-après le preneur ou le locataire

D'autre part,

DECLARATIONS PREALABLES

Bailleur et locataire déclarent :

- Qu'ils entendent se soumettre volontairement au statut des baux commerciaux tel que défini au décret du 30 septembre 1953, en rappelant que le preneur étant une association, le bail n'est pas soumis de plein droit au statut des baux commerciaux.
- qu'ils ne font pas et n'ont pas fait l'objet dans le passé d'une des mesures relatives aux difficultés des entreprises prévues par le livre sixième du Code de commerce, qu'il s'agisse de mesures de prévention (tels que mandat ad hoc, conciliation), de traitement (tels que sauvegarde, redressement judiciaire, liquidation judiciaire)
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiement au sens de la législation sur les difficultés des entreprises,
- qu'ils ne connaissent pas actuellement de difficultés qu'ils ne seraient pas en mesure de surmonter, de nature à les conduire à la cessation de paiements, au sens de la législation sur les difficultés des entreprises.

Ceci étant déclaré, il est convenu ce qui suit :

1. OBJET DE LA CONVENTION

Le bailleur donne à bail au preneur qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

2. DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Dans un bâtiment à usage commercial, situé à CREON (33670), 48 Boulevard de VERDUN, d'une superficie approximative de 130 m² de surface de vente, plus une terrasse de 50 m2, et 140 m² de réserves, le terrain d'assiette étant cadastré Section 1013 : un local situé dans un ensemble de bâtiments, tel qu'il est délimité sur le plan ci-annexé **(Annexe 1 surface en rose),** d'une superficie de 180 m² SHON environ, cette surface n'ayant pas de caractère contractuel, seul le plan annexé définissant l'assiette du bail.

Le preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

Le preneur aura l'usage des places de parking dépendant de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués, en concours avec les autres locataires de l'immeuble, sans exclusivité aucune sur une ou plusieurs de ces places.

3. ÉTAT DES LIEUX

Le locataire déclare connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités. Avant la prise de possession des lieux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement en présence du bailleur et du locataire, dont un exemplaire sera annexé au présent bail en **Annexe 2**.

HM

WI

PZ

Lors de la prise de possession des lieux, un relevé des compteurs d'électricité et d'eau sera effectué contradictoirement entre le bailleur et le preneur, le preneur n'étant redevable des consommations qu'à compter de son entrée dans les lieux.

4. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

4.1. Diagnostics immobiliers (annexe 3)

4.1.1. Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante
Le local loué étant compris dans une partie de l'immeuble reconstruite au vu d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er juillet 1997, le bailleur n'est pas tenu au repérage d'amiante.

4.1.2. Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Diagnostic a été dressé et se trouve joint aux présentes.

4.2. Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une zone de sismicité, le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-5, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

4.3. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés **(Annexes 5 et 6)**.

Le bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le locataire pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

5. RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL

Le bailleur indique :

WT HM

PC

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

6. DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice du commerce de Bar Restaurant, espace de coworking ou de salle de réunions autorisant la pratique d'ateliers.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle(s) indiquée(s) ci-dessus.

7. DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années.

Conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, le locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

8. PRISE D'EFFET DU BAIL

Le bail prend effet à la date de signature du présent bail (cette date constituant la "date de prise d'effet du bail" au sens du présent bail).

9. CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

9.1. Loyer

9.1.1. Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant

- un loyer annuel de 19.200 € (DIX NEUF MILLE DEUX CENTS EUROS)

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. 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.

WE HN

RC

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

9.1.2. Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable mensuellement et d'avance au plus tard le 1er de chaque mois entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, par virement sur le compte du bailleur.

Le premier paiement aura lieu dès la signature du bail.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

9.1.3. Indexation du loyer

9.1.3.1. Indice d'indexation

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, et ce à compter de la quatrième année du bail, sur une base de loyer de 19.200 €.
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 officiels ou officieux publiés par l'INSEE.
Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

9.1.3.2. Indexation annuelle automatique

Le loyer stipulé sera exigible sans variation pour les trois premières années à compter de la date de prise d'effet du bail.

À compter du troisième anniversaire du bail et pour chacune des années suivantes à cette même date anniversaire, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ou le preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.
Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice choisi par les parties selon les modalités suivantes.
Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation, et l'indice d'indexation sera celui du même trimestre de l'année suivante.

9.1.3.3. Absence de renonciation par négligence

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré

WT HM

PC

comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

9.2. Charges

Le locataire s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

- eau : refacturée par le bailleur selon la consommation contrôlée par le compteur divisionnaire ;
- électricité : changement de puissance du compteur et consommation et abonnement
- assurance multirisque immeuble : en fonction des surfaces occupées à savoir **270** m²;

Ces charges feront l'objet d'un appel trimestriel de provision par le bailleur et d'une régularisation en fin d'exercice.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi. À cette occasion, le bailleur réclamera au locataire le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

Pour l'information du preneur, il est annexé au bail **(Annexes 7 à 9)** :

- le décompte des charges réactualisées suivant les dépenses 2018 au réel,

9.3. Impôts et taxes

9.3.1. Le locataire acquittera ses impôts personnels : contribution foncière des entreprises, taxes annexes aux précédentes, et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

9.3.2. Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;

- la taxe foncière répartie à hauteur de **2/3** pour le locataire et **1/3** pour le bailleur et ce à compter uniquement de l'exercice 2021, le bailleur prenant en charge entièrement les taxes foncières 2019 et 2020 ;

MT

PC

Ces taxes et impôts seront refacturés aux locataires de l'immeuble dans lequel sont situés les locaux loués en fonction des surfaces occupées par chacun d'eux.

9.4. Pluralité de locataires

Pour la contribution au remboursement de la taxe foncière, dans l'éventualité dans laquelle l'administration fiscale instaurerait une taxation différenciée selon l'affectation des différentes surfaces de l'immeuble (par exemple selon qu'elles sont affectées ou non à la vente), le bailleur s'engage à en tenir compte dans la répartition de la contribution entre locataires, sous réserve de l'acceptation de cette modalité de répartition par les autres locataires, actuels ou futurs, de l'immeuble.

10. ÉTAT DES LIEUX LOUÉS

10.1. Travaux nécessaires lors de l'entrée dans les lieux

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités. Nonobstant la réalisation dans les lieux loués par le preneur de travaux nécessaires à son activité, **un constat contradictoire de l'état des lieux sera établi préalablement à la prise d'effet du bail.**

Le bailleur s'engage à faire les travaux suivants avant le 30 septembre 2019 :
–Réparation d'une vitre extérieure ;
–Mise en place d'un mur coupe–feu entre le bar et la brasserie.
_ Réparation de la terrasse bois se situant devant le local ;
_Réparation de la fuite en toiture
_ **Réfection sol cuisine et arrière cuisine**

Le preneur s'engage à réaliser tous les travaux nécessaires à la mise aux normes des lieux loués, de quelque nature qu'elles soient, sauf si ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, ainsi qu'à l'obtention des autorisations administratives d'ouverture, le bailleur autorisant le preneur à réaliser lesdits travaux.

Le preneur indique qu'il effectuera les travaux suivants dès l'entrée dans les lieux, ce dont le bailleur indique avoir connaissance et qu'il accepte :

_Remise aux normes de la cuisine
_Réfection de la salle de restaurant

Le preneur s'engage à laisser au bailleur accès à la trappe du bar permettant un accès à la cave.

NT
HM

RC

10.2. Travaux nécessités par la règlementation actuelle ou future

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le locataire.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Toutefois, si ces travaux devaient relever des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil, ils seraient à la charge du bailleur.

11. ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS

11.1. Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

11.2. Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

11.3. Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

11.4. Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

11.5. Le bailleur laisse à disposition du preneur la tireuse à bière ainsi que le meuble bar dans le cadre d'un contrat brasseur mais ceux-ci demeureront sa propriété et seront remplacés le cas échéant par le preneur à ses frais lors de la restitution des lieux.

12. TRAVAUX EN COURS DE BAIL

12.1. Travaux par le preneur

WI

HM

RC

12.2. Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

12.3. Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du bailleur.

12.4. Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Le bailleur ne pourra pas solliciter la remise en état aux frais du preneur et accepte par avance la clause d'accession.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit, et non pas l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite prorogation, pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

12.5. Travaux effectués par le bailleur

12.6. Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que, dans les locaux, sont susceptibles d'exister des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, pouvant desservir d'autres locaux contigus. L'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

13. RÉPARATIONS

13.1. Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants.

13.2. Réparations à la charge du locataire

Le locataire supportera la charge de toutes les réparations autres que celles à la charge du bailleur mentionnées en article 13.1. Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

13.3. Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

WI

HN

Pc

Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements ou encore si ces travaux étaient rendus nécessaires par un événement de force majeure, au sens défini dans l'article 13.2 ci-dessus. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

13.4. Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

14. OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

14.1. Modalités de jouissance des locaux par le preneur

14.1.1. Le locataire devra jouir raisonnablement des lieux loués.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc.

14.1.2. En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

14.1.3. 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 lieux loués. 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.

14.1.4. Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

14.2. Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

WI
HM

14.2.1. Enseignes

Pc

Le locataire pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

14.2.2. Charges de ville et de police"
Le locataire devra satisfaire à toutes les charges imposées par la réglementation en vigueur, notamment la réglementation municipale, la réglementation sanitaire ou concernant la salubrité ou l'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse entraîner l'application de la législation concernant les immeubles insalubres.

14.2.3. Exercice de l'activité
Le preneur devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

14.3. Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 3 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

14.4. Visite des lieux

14.4.1. En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués 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 également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

14.4.2. En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

WT
HM

PZ

15. OBLIGATIONS DU BAILLEUR

15.1. Vices cachés

Le bailleur sera tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

15.2. Responsabilités et recours

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

a) 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 loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage s'il en existe.

d) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

En outre, il est expressément convenu qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

WT

MM

PC

15.3. Concurrence exercée par le bailleur

Le bailleur s'interdit formellement d'exploiter, directement ou indirectement, dans le surplus de l'immeuble dont font partie les locaux objet du présent bail, ou de louer à qui que ce soit, dans le surplus dudit immeuble, pour y exploiter un commerce similaire à celui du preneur ou susceptible de le concurrencer, à peine de tous dommages-intérêts envers le preneur et sans préjudice du droit qu'aurait ce dernier de faire fermer l'établissement concurrent.

Sous cette réserve, le preneur se trouve ainsi avoir l'exclusivité pour l'exercice du commerce sus-indiqué, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués.

16. ASSURANCES

16.1. Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local 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.

16.2. Pour le cas où, le bail signé, les locaux seraient mis à la disposition du preneur avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le preneur devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celle énumérées ci-dessus.

16.3. Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

16.4. Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteur).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance contre l'incendie (CEP, etc...).

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

17. DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

WI

MM

PC

18. TRANSMISSION DU CONTRAT

18.1. Cession du bail

18.1.1. Le présent bail pourra être cédé par le locataire à l'acquéreur de son fonds.
18.1.2. La cession ne pourra être consentie qu'à un acquéreur du fonds qui aura accepté la signature de la Charte de bonne conduite annexée aux présentes, et ce, en raison de la volonté du bailleur, de voir respecter les principes et valeurs convenus avec le preneur d'origine.
18.1.3. Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet d'acte de cession.
Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.
18.1.4. Une copie de l'acte de cession devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.
18.1.5. En cas de cession du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, d'apport partiel d'actif ou de scission de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la scission du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.
Le bailleur s'oblige à informer le cédant, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier, de tout défaut de paiement du locataire, dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme dont il est débiteur aurait dû être acquittée par lui. En l'absence d'information du cédant ou en cas d'information tardive, l'engagement solidaire du cédant ne couvrira que les seuls défauts de paiement ou d'exécution postérieurs à la date à laquelle il en aura été effectivement et régulièrement avisé. La notification effectuée en une forme irrégulière sera assimilée à une absence d'information.
Conformément aux dispositions de l'article L. 145-16-2 du Code de commerce, le bailleur ne pourra invoquer le bénéfice de la présente clause de garantie que pendant trois ans à compter de la date d'effet de la cession du bail, sans qu'il y ait à avoir égard à la date de naissance de la créance.
18.1.6. Le cessionnaire sera dans tous les cas, du seul fait de la cession, garant du paiement par le preneur de la totalité des sommes dues au titre du présent bail par le preneur à la date de la cession.

18.2. Sous-location

Le preneur pourra consentir des sous-locations, des locaux compris au présent acte, mais seulement à des personnes notoirement solvables et honorables, pour la même activité que celle autorisée ci-dessus, sous le titre "Destination des lieux", et pour une surface totale n'excédant pas 50 % de la surface des lieux loués.
Il est expressément stipulé que les locaux loués sont conventionnellement indivisibles. En conséquence, en cas de sous-location partielle, seul le locataire principal pourra prétendre en fin de bail solliciter du bailleur le renouvellement de son bail.
Le bailleur ayant accepté la destination de coworking, il admet que le preneur n'aura pas à lui dénoncer les baux de sous-location conclus pour l'exercice de cette activité.
L'autorisation qui précède ne dispense pas le preneur de l'observation des formalités de concours imposées par l'article L. 145-31 du Code de commerce.

WI
HM

PC

18.3. Fusion ou apport partiel d'actif et opérations assimilées

Toute transmission du bail par voie de transmission universelle ou partielle de patrimoine (telle par exemple que fusion, apport partiel d'actif, transmission universelle de patrimoine) ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du bailleur qui devra être donné par écrit sauf le cas dans lequel la société bénéficiaire de la cession serait une société contrôlant la société preneuse au sens de l'article L. 233-16 du Code de commerce.

19. RENOUVELLEMENT DU BAIL

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement par le conseil du bailleur.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

Si le loyer devait être fixé par le juge des loyers, la conclusion du nouveau bail interviendrait selon les modalités fixées par l'article L. 145-57, alinéa 2, du Code de commerce.

20. RESTITUTION DES LIEUX

20.1. Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 (CENT) euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 25 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent.

20.2. Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

20.3. Il devra également rendre les locaux loués dans le même état d'entretien, propreté et de réparations locatives que celui constaté à son entrée dans les lieux, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

WT

HM

PC

20.4. Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée "prorata temporis", pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

21. DÉCLARATIONS FISCALES

Le bailleur opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA. Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur. Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sous les sanctions prévues au présent contrat.

22. CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

En cas de modification du contrôle de la société preneuse au sens de l'article L 233-3 du Code de commerce, elle devra notifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

23. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

23.1. À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

23.2. En cas de maintien dans les lieux du preneur, ou d'un quelconque autre occupant du fait du preneur, au-delà de la date de résiliation du bail, il sera fait application des dispositions de l'article 20 "RESTITUTION DES LIEUX".

23.3. Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la réglementation en vigueur, le locataire pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire restés sans effet, le présent bail serait résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent.

24. FRAIS. ENREGISTREMENT

Les parties paieront par moitié tous les frais et honoraires du présent acte, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence. A ce titre le présent contrat sera enregistré aux frais du preneur.

Les honoraires d'établissement du présent acte s'établissent à 1.000 € HT augmentés de la TVA, qui seront réglés par chèque à l'ordre de la CARPA (sous-compte CARPA de Maître Charlotte de Lagausie, Avocat au Barreau de Bordeaux), les parties autorisant Maître de Lagausie à prélever la somme de 1.200 € TTC au titre de ses honoraires sur les sommes ainsi versées à la CARPA.

WT

HM

PC

25. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- pour le bailleur à l'adresse suivante : **48 Boulevard de Verdun, 33670 CREON**
- pour le preneur à son siège social.

Toute notification sera valablement effectuée à cette adresse, sauf changement d'adresse dûment notifiée à l'autre partie par lettre recommandée avec accusé de réception préalablement à la notification.

Fait à BORDEAUX
Le 17 JUILLET 2019
En 3 exemplaires, dont un pour l'enregistrement,

Le BAILLEUR	**Le PRENEUR**
HEBERT Nicolas	CHINZI Pierre
	MIRQUIERDO Willia pour procuration de Mr Gilbs

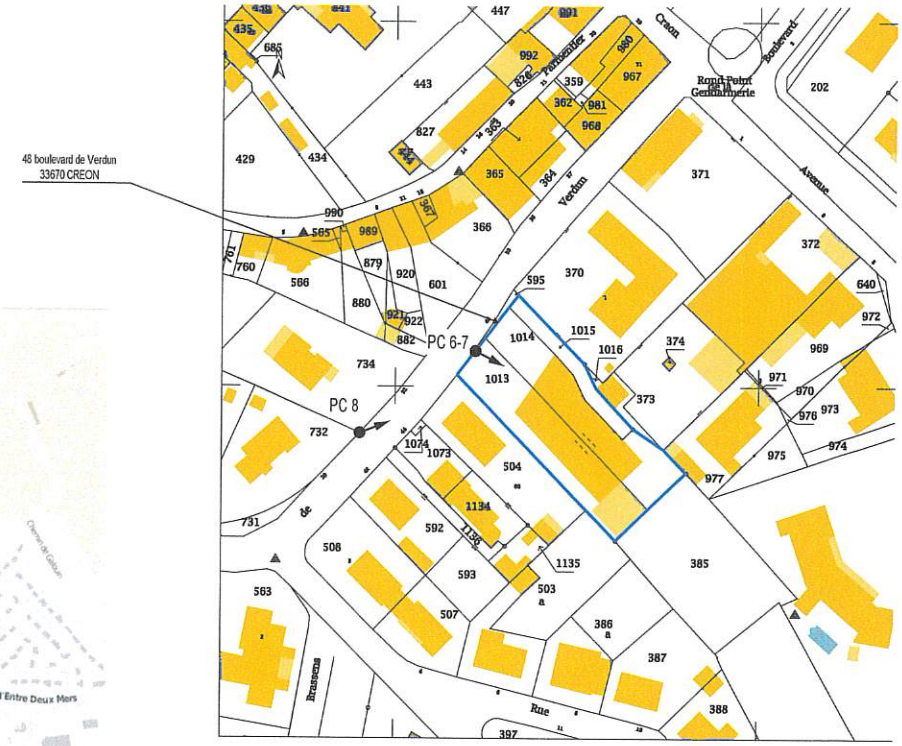
ANNEXES :

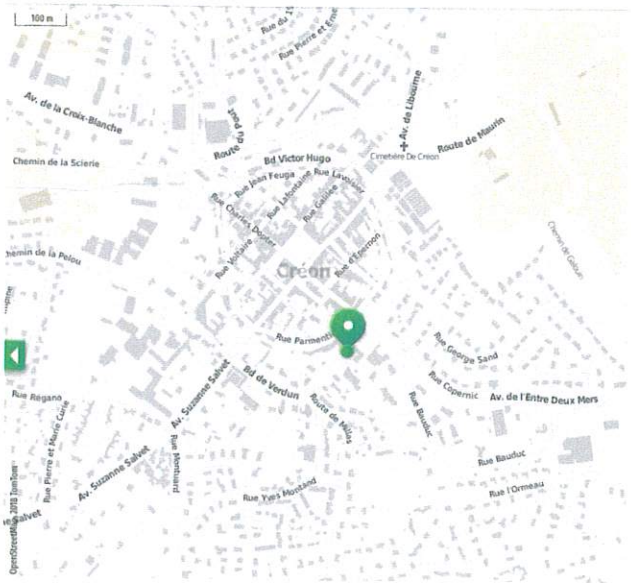
1- Plan de situation des locaux loués, vue aérienne des locaux loués, plan de masse, plan de situation des locaux loués dans l'immeuble
2- Etat des lieux d'entrée
3- DIAGNOSTIC DPE
4- Déclaration de sinistres indemnisés
5- Etat prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivant la prise d'effet du bail
6- Etat récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur dans les 3 années précédant la prise d'effet du bail
7- Décompte des charges réactualisées suivant les dépenses 2018 au réel

3J

NH JM

48 boulevard de Verdun
33670 CREON





F.CHARLEMAGNE
ARCHITECTE dplg
67 rue Charles Paris
33 130 BEGLES
05.56.47.10.42/06.64.43.74.82
f.charlemagne@architectes.org

MAITRE D'OUVRAGE
ENTRE2MONDES
Pierre Chinzi - Michel Gilles
48 bd de Verdun - 33670 CREON
pierre.chinzi@entre2mondes.org

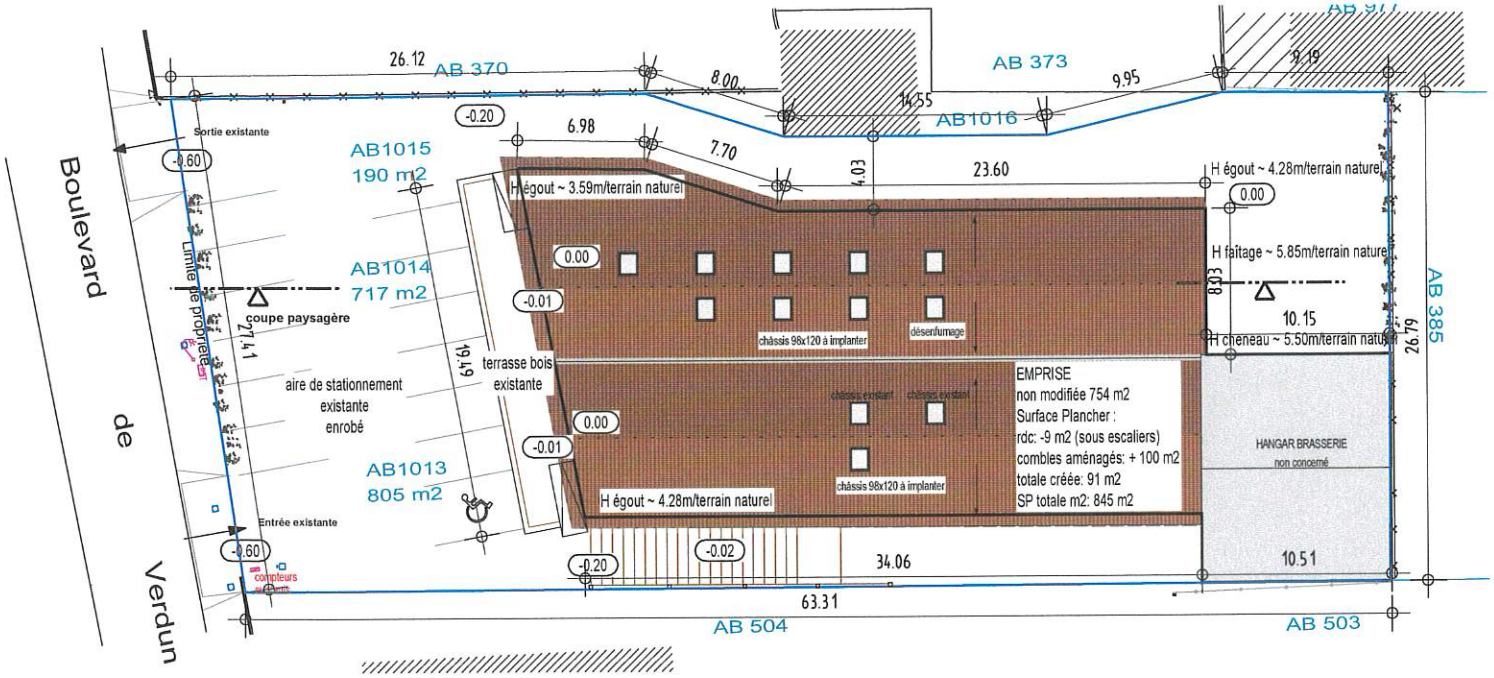
PLAN DE SITUATION

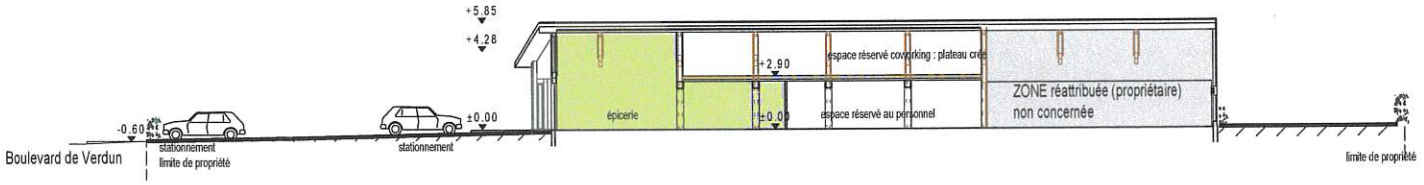
Aménagement d'une épicerie
et espace de coworking

EDH variable
25 juin 2019

PC1

N



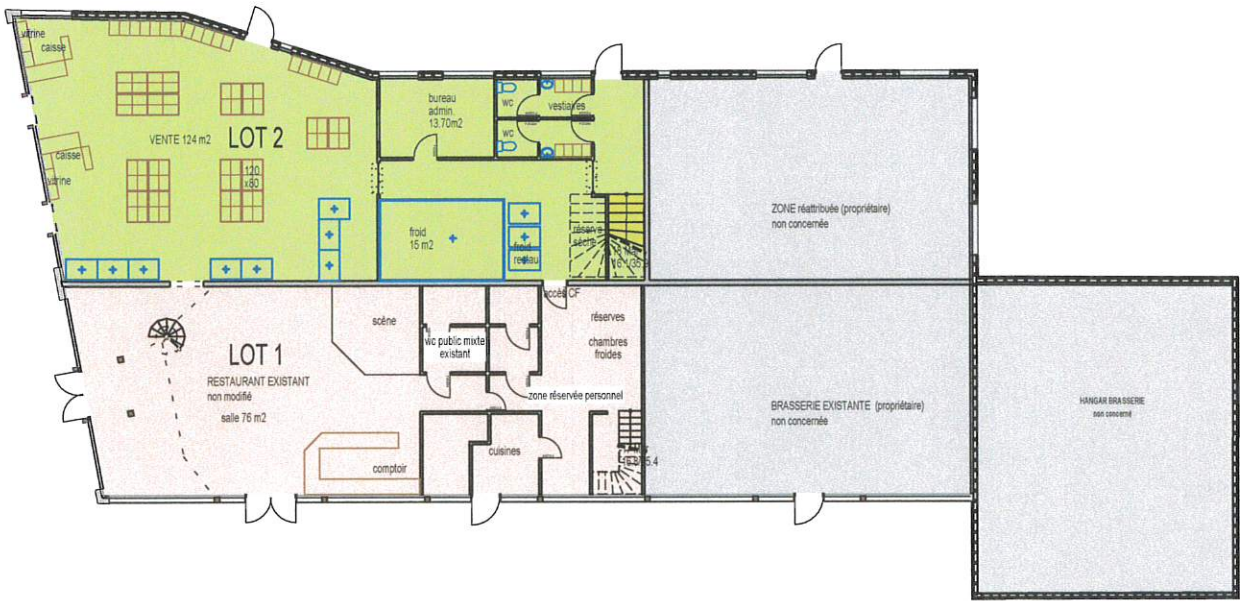


COUPE SUR LE TERRAIN ET LA CONSTRUCTION

F.CHARLEMAGNE
ARCHITECTE dplg
67 rue Charles Paris
33 130 BEGLES
05.56.47.10.42/06.64.43.74.82
f.charlemagne@architectes.org

MAITRE D'OUVRAGE
ENTRE2MONDES
Pierre Chinzi - Michel Gilles
48 bd de Verdun - 33670 CREON
pierre.chinzi@entre2mondes.org

PLAN DE MASSE-TOITURES-COUPE PROJET PC2-3-5
Aménagement d'une épicerie et espace de coworking
ECH. 1/200
25 juin 2019



F.CHARLEMAGNE
ARCHITECTE dplg

67 rue Charles Paris
33 130 BEGLES

05.56.47.10.42/06.64.43.74.82
f.charlemagne@architectes.org

MAITRE D'OUVRAGE

ENTRE2MONDES
William Izquierdo et Pierre Chinzi
48 bd de Verdun - 33670 CREON
william.izquierdo@entre2mondes.org

PLANS

Aménagement d'une épicerie
et espace de coworking

ECH. 1/200
6 mars 2019

APS

N

Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur Nicolas HEBERT a communiqué au locataire l'association l'Entre2Mondes :

Annexe 5 : Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur Nicolas HEBERT envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel :

- Réparation d'une vitre extérieure : 500 €
- Réparation fuite sur toiture : 400 €
- Réparation terrasse bois extérieure : 400 €
- Mur anti-feu : 2 000 €
- Pose et fourniture résine au sol en cuisine et arrière-cuisine : 500 €

Annexe 6 : Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût :

- Néant

Le bailleur Nicolas HEBERT s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le locataire l'association l'Entre2Mondes pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux

Annexe 2
Etat des lieux Bar Restaurant :
48 Boulevard de Verdun 33670 CREON

Plonge :

- Sol : Neuf
- Plafond a rénover +plafonnier néon dessus évier casse
- Condensation sous tuyaux réseau Nico

Cuisine :

- Carrelage neuf
- Plafond cote « bureau » sans pvc
- Murs perces chevilles
- Electricité non conforme
- Dimensions capot hotte non conforme
- Vitre extérieure cassée + infiltration

Toilettes hommes :

- Urinoir central siphon casse
- Urinoir gauche ?
- Plafond taches infiltrations
- Bouton poussoir commande au sol HS
- Lavabo moisissures et non conforme PMR
- Robinetterie démontée
- 2/3 spot ok
- Toilettes : chasse à revoir HS ? Cuvette insalubre
- Montant bas de porte int G et D trace humidité
- Montant deco metal ext oxides à vernir ok
- Bas de porte frotte à raboter

Toilettes femmes :

- Plafond taches infiltrations
- ½ spot ok
- Robinet mal fixe
- Montant deco métal ext oxides à vernir
- Peinture porte sale

Couloir :

- Plafond + murs à peindre
- Finition métal à vernir

Salle :

- Mur scène à peindre + boucher trou fléchettes
- Mur tissus trou + taches

AM PC VI

PC

- Lumière HS (clim)
- Clim : filtre à nettoyer révision totale a faire
- Jeu dans le carrelage cote bar
- Griffures chat poteaux salle bas et mezzanine

Mezzanine :

- Tache humidité tissus plafond cote droit
- Sortie de secours reste allumée

Bar :

- Aglo structurel en bas du bar complètement pourri + manque plinthes
- Réseau elec et plomberie non conforme
- Cuve tireuse entartrée/sale
- Tireuse à réviser
- Spots haut bar cote porte entrée x 2 HS
- Cuir entrée bar bas décollé
- Trou plan frigo fenêtre ?
- Console frigorifique à revoir moteur très sale + joint + manque poignées

le 17/07/2019
à Créon -

le bailleur

le locataire -

bon

HM

PC