

BAIL COMMERCIAL

ENTRE :

[REDACTED]

Représentée par ses cogérants [REDACTED] [REDACTED]
[REDACTED] ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en vertu des dispositions légales,
réglementaires et statutaires.

Ci-après dénommée

LE BAILLEUR D'UNE PART

ET

[REDACTED] société à responsabilité limitée au capital de
[REDACTED]
[REDACTED] immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux
[REDACTED],

Représentée par son gérant [REDACTED], ayant tous pouvoirs à l'effet des
présentes en vertu des dispositions légales, réglementaires et statutaires.

Ci-après dénommée

LE PRENEUR D'AUTRE PART

RME
HD BS

EXPOSE

I - Par acte sous seing privé en date du 12 janvier 2012 la [REDACTED] donné à bail à loyer [REDACTED] dont le siège social est à CESTAS (33610) 118 avenue Du Maréchal de Lattre de Tassigny, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 493 212 500 :

Les locaux situés à CESTAS (33610) 118 avenue Du Maréchal de Lattre de Tassigny à usage de garage automobile figurant au cadastre de ladite commune section. EL n°98 pour une surface de 13 à 14 ca.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf (9) ans, du 12 janvier 2012 pour se terminer de plein droit le 11 janvier 2021, moyennant un loyer mensuel de deux mille cinq cents euros (2.500 €) HT plus T.V.A.

II – Un avenant fixant désormais le montant du loyer à 2.900 euros HT a été conclu en date à CESTAS du 10 janvier 2020.

III – Dans le cadre de la cession de l'intégralité des parts sociales de la société [REDACTED], intervenue le 3 juillet 2020, le PRENEUR et le BAILLEUR ont souhaité conclure un nouveau bail commercial, ainsi qu'il suit.

PNZ
HID BS

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte l'immeuble dont la désignation suit sous les termes et conditions ci-après définis, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L.145-1 à L.145-60 et R145-3 à R145-33 du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

1°/ - DESIGNATION

Le bien loué est un immeuble commercial à usage de garage automobile situé 118 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny à CESTAS (33610) figurant au cadastre de ladite commune section. El n° 98 pour une surface de 13 a 14 ca,

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

2°/ - DECLARATION SUR L'ORIGINE DE PROPRIETE

Le BAILLEUR déclare être propriétaire du bien ci-dessus désigné pour en avoir acquis la pleine propriété de la société [REDACTED] société civile immobilière au capital de [REDACTED] 118 Avenue du Maréchal de Lattre de Tassigny Lieudit Toctoucau, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 391 141 603 suivant attestation délivrée par Maître Franck LACAPE notaire associé à BLANQUEFORT CEDEX 33293, BP 88 le 11 janvier 2012.

3°/ - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 3 juillet 2020 pour se terminer le 2 juillet 2029.

Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce.

Le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

RDE

HB BS

Le PRENEUR qui souhaitera donner congé devra en informer le BAILLEUR soit par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins six (6) mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Le BAILLEUR, qui entend donné congé en invoquant les dispositions des articles L145-18, L145-21, L145-23-1 et L145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais stipulés à l'article L145-9 du même Code.

A défaut de congé en fin de bail ou de demande de renouvellement par le PRENEUR, le bail se poursuivra tacitement au-delà du terme fixé conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce. Au cours de la tacite prolongation, les Parties pourront donner congé au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le PRENEUR aura également dans cette hypothèse la faculté de demander le renouvellement conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

4°/ - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à l'usage suivant :

Garage automobile, mécanique, carrosserie, négoce de véhicules neufs et d'occasion.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 inclus du code de commerce.

5°/ - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et en outre sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer ci-après fixé.

5.1. - Etat des lieux

Le PRENEUR prend les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la signature du présent contrat de bail.

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux de sortie sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Lors de la restitution des biens loués au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le BAILLEUR et le PRENEUR, de manière amiable et contradictoire, dans les conditions fixées à l'article 15 RESTITUTION DES LIEUX du présent contrat.

☞ *MF*

HB BS

En cas d'absence de l'une ou l'autre des Parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier, aux frais de la partie défaillante.

5.2. – Charges et travaux

5.2.1. Concernant le PRENEUR

Les prestations et frais divers (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements notamment) d'entretien, de ravalement, de rénovation, d'amélioration, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs et d'éradication) inhérentes aux Locaux loués et à leurs équipements et aux parties communes de l'Immeuble seront supportées par le PRENEUR au prorata de la surface occupée et portant notamment sur :

- ✓ les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières, etc.),
- ✓ les revêtements des murs intérieurs, plafonds et sols,
- ✓ les menuiseries intérieures et extérieures,
- ✓ les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- ✓ les canalisations, conduites, égouts, fosses, systèmes d'épuration et de filtration,
- ✓ les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- ✓ les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement de l'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- ✓ les équipements tels que les tapis, moquettes, éléments de décoration, les matériels d'entretien, les équipements électriques, tout système d'élimination des déchets,
- ✓ les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
- ✓ les ascenseurs, monte-charge, nacelles, les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et d'alarme.
- ✓ les locaux techniques et les équipements, les espaces verts, les aires de stationnement, parking, voies de circulation et leurs abords, éléments de décoration, installations à usage commun nécessaires au fonctionnement et à la sécurité, et les frais y afférents.

- Les dépenses engagées pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil, ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et leurs équipements avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

- Les dépenses et frais divers liés à tout entretien, remplacement, réparation et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, tant dans les Locaux que dans les parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée, quelles qu'en soient la nature et la durée,

PMF

H B BS

qui seraient imposées par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou normes existantes ou à venir, notamment en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité, en raison de l'activité du PRENEUR ou des Locaux.

- Les dépenses et frais divers de tous les travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière notamment de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité de tranquillité, tant dans les Locaux que dans les parties communes de l'Immeuble au prorata de la surface occupée, en ce compris celles qui seraient et pourraient être spécifiques à ses activités.

- Les frais des organismes agréés dont la mission est le contrôle du bon entretien et de la maintenance technique des Locaux.

- En toute hypothèse, le PRENEUR ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun des éléments ou matériels qu'il aurait incorporés aux Locaux loués à l'occasion d'une transformation, d'une amélioration, d'un aménagement ou d'une mise aux normes, si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être fracturés, détériorés ou sans briser ou détériorer la partie des Locaux à laquelle ils sont attachés ; cette disposition ne fera cependant pas obstacle au droit du BAILLEUR de demander la remise des lieux en l'état primitif pour le cas où les travaux auraient été exécutés sans son autorisation.

De convention expresse, le renouvellement éventuel du présent bail entraînera accession.

- Le PRENEUR souffrira et laissera faire toutes les réparations, reconstructions et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires ou utiles de faire exécuter en cours de bail dans les Locaux. Il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer, quelles que soient l'importance et la durée des travaux, même si la durée excédait vingt et un (21) jours.

Toutefois, cette dérogation deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués selon les dispositions de l'article 1719 alinéa 1 du Code civil.

- En cas de travaux, quelle qu'en soit la durée, qui seraient exécutés par un tiers, dans les Locaux, sur la voie publique ou sur les immeubles voisins, quelque gêne qu'il puisse en résulter pour le PRENEUR, ce dernier n'aura aucun recours contre le BAILLEUR et ne pourra prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer.

- Le PRENEUR ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation préalable, expresse et écrite du BAILLEUR.

- Le PRENEUR supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités. Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation et de manière générale aucun travaux touchant au gros-œuvre et notamment aux murs porteurs ; les travaux touchant aux gros-œuvre, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte ou de tout maître d'œuvre ou mandataire du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

R M F

H B BS

- Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

- Le PRENEUR tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien courant et de menues réparations. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais. A défaut de les exécuter et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant un délai de quinze (15) jours calendaires, le BAILLEUR pourra faire exécuter lesdits travaux, dont le PRENEUR supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

- De manière générale, toutes les mesures d'entretien, de remplacement, de transformation, d'aménagement, de réparations et de travaux, hors entretien courant et menues réparations, seront faites du consentement préalable du BAILLEUR. Le BAILLEUR pourra faire intervenir son architecte ou tout maître d'œuvre désigné par lui, dont les honoraires seront à sa charge, afin de vérifier la conformité des travaux et aménagement. Lesdits mesures et travaux qui seront faits par le PRENEUR sans l'autorisation du BAILLEUR ne donneront lieu par ce dernier à aucune indemnité au profit du PRENEUR ; ce dernier se réservant la possibilité de demander à tout moment la remise des lieux en l'état primitif en cas de travaux non autorisés.

- Même autorisés, les travaux faits par le PRENEUR ne donneront lieu à aucune indemnité ni réduction de loyer de la part du BAILLEUR en fin de bail ou au départ du PRENEUR pour quelle que raison que ce soit.

5.2.2. Concernant le BAILLEUR

Au regard de l'inventaire des charges et travaux visés au 5.2.1., il est précisé que demeurent à la charge du BAILLEUR les charges et travaux limitativement énumérés aux 1°, 2° et 4° de l'article R145-35 du Code de commerce.

Ainsi, le BAILLEUR conservera à sa charge uniquement :

1° Les dépenses de quelques nature qu'elles soient relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses de quelque nature qu'elles soient relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

3° Les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail.

Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement, en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil, ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux et leurs équipements avec la

PHF

HD BS

réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare qu'il n'a fait réaliser aucuns travaux les trois années précédentes la conclusion du présent contrat et n'a prévu la réalisation d'aucun travaux pour les trois années à venir.

5.3. - Sous-location

Toute sous-location totale ou partielle des Locaux est interdite sous réserve de l'autorisation préalable, expresse et écrite du BAILLEUR. Il en est de même de toute mise à disposition, domiciliation, même gracieuse ou temporaire.

5.4. - Location-gérance

Le PRENEUR qui envisagerait de confier le fonds exploité dans les Locaux à un locataire-gérant, devra requérir l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR en formulant une demande par courrier recommandé avec demande d'avis de réception auprès du BAILLEUR contenant d'une part les éléments d'identification du candidat locataire-gérant (nom, prénom, date et lieu de naissance, adresse personnelle, adresse professionnelle, dénomination sociale, siège social, siren), et d'autre part les conditions de la location-gérance envisagée (durée, prix, et toute condition particulière).

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de location-gérance par courrier recommandé avec demande d'avis de réception adressé au BAILLEUR, à l'initiative du PRENEUR ou du futur sous-locataire, adressé au moins 15 jours avant la signature du contrat de location-gérance envisagée, la date de prise en compte étant celle de réception effective du courrier par le BAILLEUR.

Il sera remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature de l'acte, sans frais, une expédition ou un exemplaire original.

5.5. - Cession

5.5.1. - Droit de cession

Le PRENEUR pourra céder son droit en totalité seulement au successeur dans son fonds de commerce exerçant la même activité.

Dans tous les autres cas, le PRENEUR ne pourra céder le droit au présent bail qu'à la condition expresse qu'une telle cession soit autorisée par le BAILLEUR par écrit.

Le BAILLEUR devra être appelé à concourir à l'acte de cession par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée 15 jours au moins avant la date de signature.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.

Toute autre cession sera nulle et entraînera la résolution des présentes.

RMF
H13 BS

5.5.2. - Forme de la cession

La cession au successeur dans l'activité sera établie par acte sous-seing privé ou acte authentique auquel interviendra le BAILLEUR.

Il sera remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de la cession.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au BAILLEUR de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit au titre du présent bail.

En outre, le PRENEUR cédant sera solidairement tenu avec son cessionnaire de toutes les obligations mises à sa charge, par les présentes, et notamment du paiement des loyers à leur échéance et de l'entière exécution de toutes les clauses du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux à l'égard du BAILLEUR du paiement des loyers et des charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du présent bail, de telle sorte que le BAILLEUR puisse agir contre tous les locataires successifs ou l'un quelconque d'entre eux solidairement tenu du tout, sans qu'ils puissent opposer aucune exception.

Conformément à l'article L145-16-1 du Code de commerce, le BAILLEUR informera le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

La garantie du cédant au profit du BAILLEUR ne pourra être invoquée que durant trois (3) ans à compter de la cession dudit bail conformément à l'article L145-16-2 du Code de commerce.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit comme à l'apport du droit au bail à toute société, que cet apport soit fait à une société nouvelle ou à une société préexistante, elles s'appliquent également en cas de redressement judiciaire ou de liquidation judiciaire.

5.6. - Occupation - Jouissance

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués en bon père de famille en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son commerce ne puisse nuire en quoi que se soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice quelconque, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou visiteurs.

Tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée ; en outre, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toute somme que ce dernier aura versée du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

RNF

H03 BS

Le PRENEUR répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués de son propre fait et devra de même informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux loués quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

5.7. – Exercice de l'activité

Le PRENEUR devra se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité de façon que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Il devra en outre pendant toute la durée du bail, faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le BAILLEUR, de tous agréments ou autorisations nécessaires tant pour son installation dans les lieux loués, que pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.

Le BAILLEUR ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

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.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait, à ce titre, à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, 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.

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 lieux loués, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

5.8. – Droits et obligations relatifs à l'exploitation du fonds

Le PRENEUR devra exercer son activité de manière continue.

5.9. – Droits et obligations relatifs à l'enseigne

Le PRENEUR ne pourra installer une enseigne lumineuse, des stores, une plaque ou tout autre élément sur la façade de l'immeuble sans l'accord préalable du BAILLEUR.

ME

HB 05

Il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourraient occasionner ; l'autorisation donnée par le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas engager sa responsabilité à quelque titre que ce soit.

Dans tous les cas, le PRENEUR assumera seul les frais afférents à la pose et à l'entretien de ces installations et il supportera la taxe locale sur la publicité extérieure.

5.10. - Assurances

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les Locaux, ainsi que ceux causés aux mobiliers, matériel, marchandises, tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant et faisant renoncer sa ou ses compagnies d'assurances à tous recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Il assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable (incendie, explosion, dégâts des eaux, vol, etc ...).

Le PRENEUR devra déclarer dans les délais requis à son propre assureur d'une part, au BAILLEUR d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Il fera garantir les conséquences pécuniaires des responsabilités qu'il pourrait encourir à l'égard des voisins et des tiers en général.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR.

Le BAILLEUR s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés à tous recours contre le PRENEUR et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

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

Les polices d'assurance du PRENEUR devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Locataire, quant bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelle que cause que ce soit.

Le PRENEUR devra justifier de l'ensemble de ses contrats dans le mois de son entrée en jouissance. Il devra adresser au BAILLEUR, chaque année les justificatifs de ses quittances d'assurance.

Dans le cas où les activités du PRENEUR ou les marchandises entreposées dans les Locaux entraîneraient par leur nature, pour le BAILLEUR le paiement d'une surprime d'assurance, celle-ci lui serait remboursée par le PRENEUR.

PRE

H13 BS

5.11. - Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte, tous entrepreneurs, ouvriers et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le BAILLEUR le jugera à propos.

Il devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou par toute personne munie d'une autorisation du BAILLEUR ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR.

Ces visites pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Il en sera de même pour d'éventuels acquéreurs en cas de mise en vente des biens loués. Le PRENEUR devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au BAILLEUR, pendant ces mêmes périodes.

6°/ - DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE

6.1. Le présent bail sera résilié de plein droit en cas de destruction ou disparition totale des lieux loués sans indemnité mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

6.2. Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément prévu que le PRENEUR ne pourra obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement.

7°/ - LOYER

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **DEUX MILLE NEUF CENTS Euros (2.900 €)**.

La Taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer au BAILLEUR, d'avance le 5 de chaque mois.

Les loyers et sommes dues sont réputés portables au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire. Les loyers devront être réglés par chèque ou virement bancaire au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, le PRENEUR devant faire en sorte que les règlements parviennent bien au BAILLEUR aux échéances contractuelles.

R M E

H B B S

8°/ - REVISION DU LOYER

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ou tout autre indice qui lui sera légalement substitué) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du **1^{er} trimestre de l'année 2020 (130,57)** ; l'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable.

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

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie judiciaire.

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L145-33 et L145-34 du Code de commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L145-34 et renoncent, en cas de déplafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

9°/ - DEPOT DE GARANTIE

Aucun dépôt de garantie ne sera versé.

10°/ - CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS DIVERSES

10.1. Charges et impôts personnels du PRENEUR

- Le PRENEUR fera son affaire personnelle des frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de réfrigération, climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie, de déneigement, de tri sélectif, de compactage

PMZ

HM BS

et d'enlèvement des déchets, et de manière générale de toutes les charges de ville, police, voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, et acquittera à bonne date les factures qui lui seront présentées par les fournisseurs desdites prestations, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

- Le PRENEUR devra acquitter ses impôts personnels et mobiliers, et supporter leur augmentation : sa propre contribution économique territoriale, la cotisation foncière des entreprises, taxes annexes aux précédentes et, généralement tous impôts, contributions, taxes de toute nature le concernant personnellement ou relative à ses activités et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de PRENEUR, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.
- Le PRENEUR fera son affaire personnelle de toutes les consommations personnelles pouvant résulter notamment d'abonnements individuels (téléphonie, internet, etc.), de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

10.2. Impôts, taxes et redevances commun

➤ Concernant le PRENEUR

Les impôts, taxes, redevances des Locaux ci-après incomberont au PRENEUR, à savoir :

- Les taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères,
- La taxe de balayage,
- La redevance d'assainissement, et la redevance et taxe d'écoulement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes),
- Les taxes de voirie et d'urbanisme,
- Le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités,
- La taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière,
- La taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, sur les locaux commerciaux et de stockage, et les surfaces de stationnement annexées,
- La taxe sur les enseignes et publicités extérieures.

Les impôts, taxes et redevances qui pourraient être créés ultérieurement, en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus.

Si les biens loués venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leurs composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le PRENEUR supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des biens loués ou à un service dont bénéficierait le PRENEUR directement ou indirectement.

Le BAILLEUR informera le PRENEUR des impôts, taxes et redevances nouveaux dont ce dernier sera redevable envers le BAILLEUR.

PME

HBS

➤ **Concernant le BAILLEUR**

Au regard de l'inventaire des impôts, taxes et redevances susvisés, il est précisé que demeurent à la charge du BAILLEUR, les impôts, taxes et redevances limitativement énumérés aux 3° et 5° de l'article R 145-35 du Code de commerce. Par exception, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage des Locaux ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement seront à la charge du PRENEUR.

10.3. Communication du BAILLEUR

Selon les dispositions des articles L 145-40-2 et R 145-36 du Code de commerce, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR un état récapitulatif des charges et impôts supportés par lui, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Enfin, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

10.4. Règlement des charges

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la totalité des charges, travaux, et impôts divers dont il sera redevable conformément aux articles 5.2.1. et 10.2.

En conséquence, le PRENEUR s'engage à régler au BAILLEUR, à première demande de celui-ci, la totalité des charges, travaux, et impôts divers lui incombant. En cas de retard dans les paiements, les pénalités prévues à l'article 14 CLAUSE PENALE seront applicables de plein droit au PRENEUR.

11° - DIAGNOSTICS

11.1. - Amiante

Conformément aux dispositions des articles R1334-25 et R1334-28 du Code de la santé publique, le BAILLEUR déclare tenir à disposition du PRENEUR le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R1334-26 du Code de la santé publique.

11.2. - Diagnosics de performance énergétique

Conformément à l'article L134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR tient à la disposition du PRENEU le diagnostic de performance énergétique réalisé le 16 août 2019.

P M F

H B B S

11.3. - État des risques naturels et technologiques

En application de l'article L. 125-5, I du Code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un 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, le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution de loyer.

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes : **(Annexe 1)**

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels approuvé pour mouvements de terrain, en date du 19 mars 1991,

Sont situés dans une zone de sismicité très faible (zone 1) telle que définie par décret en Conseil d'Etat.

En outre, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'immeuble, les Locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art. L. 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art. L. 128-2 du Code des assurances).

11.4. - Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le plomb

Les BIENS LOUES, objet du présent bail, étant affecté pour sa totalité à un usage autre que l'habitation, n'entre pas dans le champ d'application des dispositions de l'article L.1334-5 du Code de la Santé publique.

Le rédacteur des présentes informe les parties aux présentes des conséquences au regard de la réglementation relative à la lutte contre le saturnisme d'un changement éventuel de la destination de l'immeuble.

11.5 - Protection de l'environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les BIENS LOUES, objet des présentes, et son terrain d'assiette n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de dépollution totale du site.

PME

HB BS

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

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

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

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

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

12°/ - DISPOSITIONS PARTICULIERES

12.1. - Tolérances

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées aux présentes, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni génératrices d'un droit quelconque; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

12.2. – Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR notamment en cas de sous-location partielle. En cas de co-preneur par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

PMF

H18 BS

13°/ - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou des obligations imposées au locataire par la loi ou les règlements, et un (1) mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté en tout ou partie sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Il suffira d'une simple ordonnance de référé pour obtenir l'expulsion des lieux loués.

La présente clause contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties, au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

14°/ - CLAUSE PENALE

Tous frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du PRENEUR.

A défaut de paiement du loyer, des charges, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le PRENEUR d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, les sommes dues seront automatiquement majorées de 15 % à titre d'indemnité forfaitaire, de frais contentieux, indépendamment de tous frais de commandement et sans préjudice de la clause résolutoire et de tous dommages-intérêts au profit du BAILLEUR en vue de la réparation des préjudices subis.

Il est également expressément stipulé qu'en cas de résiliation de plein droit ou judiciaire pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le montant total des loyers d'avance resteront acquis au BAILLEUR, à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou tout autre dommages-intérêts dus en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR ayant provoqué cette résiliation.

Au cas où, après cessation ou résiliation du bail, les Locaux ne seraient pas restitués au BAILLEUR au jour convenu, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le PRENEUR ou ses ayant droits jusqu'à la restitution sera, pour chaque jour de retard, égale à 2 % du loyer annuel de la dernière année. Les charges seront également dues jusqu'au jour où les Locaux auront été restitués au BAILLEUR, le tout, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

8 M E

H B B S

15°/ - RESTITUTION DES LIEUX LOUES

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le PRENEUR devra un (1) mois avant la fin du bail, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement.

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 son loyer. Il devra également communiquer au BAILLEUR sa future adresse.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement, le PRENEUR ou son représentant ayant été dûment convoqué par le BAILLEUR.

En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, les frais étant alors partagés pour moitié entre les Parties.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des Parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais exclusifs de la Partie défaillante.

Le PRENEUR devra rendre les lieux loués en parfait état d'entretien et de réparations conformément aux obligations lui incombant en vertu du présent bail.

A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire. Il devra les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance du BAILLEUR, de son architecte ou de tout mandataire choisi par le BAILLEUR, dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réaliserait pas les réparations, le BAILLEUR fera alors chiffrer le montant desdites réparations, et les fera exécuter par des entreprises de son choix ; le PRENEUR devra alors régler le montant des factures relatives aux travaux réalisés, sans pouvoir discuter du prix.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

16°/ - LITIGES

Tout litige entre les Parties concernant la validité, l'interprétation ou l'exécution du présent contrat sera de la compétence des tribunaux de Bordeaux.

17°/ DROIT DE PREFERENCE

De convention expresse, les Parties entendent déroger aux dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce qui confère au bénéficiaire du locataire un droit de préférence en cas de vente des locaux par le propriétaire.

PMZ

H13 BS

En conséquence, en cas de vente des Locaux, le BAILLEUR sera dispensé des notifications prévues par cet article, le PRENEUR renonçant à tout droit de préférence en cas de vente des Locaux.

Cette dérogation ne fera pas obstacle à la faculté dont disposera le PRENEUR de formuler une offre d'achat des Locaux, soit à l'occasion d'une vente projetée par le BAILLEUR, soit à tout moment. De la même manière, cette dérogation n'interdira pas au BAILLEUR de formuler s'il le souhaite, à tout moment, auprès du PRENEUR une offre de vente des Locaux.

18°/ - DECLARATION DES PARTIES

18.1. – Déclaration du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail.
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail.
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.
- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation.

18.2. – Déclaration du PRENEUR

De son côté le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il reconnaît en outre s'être informé auprès des services compétents de la situation des biens loués au regard de l'urbanisme.

19°/ - ENREGISTREMENT

Les Parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

PME

HBS

20°/ - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le PRENEUR.

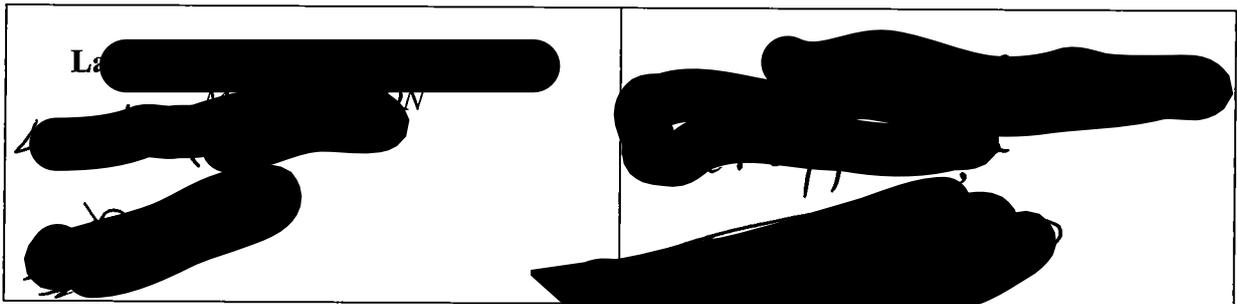
21°/ - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes les parties font élection de domicile à leur siège social respectif tels que mentionnés en tête des présentes.

Fait en quatre exemplaires,

A *Merignac*

Le 3 juillet 2020



*PMÉ
H4 BS*