

# **BAIL COMMERCIAL DES LOCAUX SITUÉS 175 RUE SAINTE CATHERINE - 33 000 BORDEAUX**

**ENTRE LES SOUSSIGNÉS :**

[REDACTED]

*ci-après dénommée "LE BAILLEUR"*

*D'UNE PART*

**ET**

[REDACTED]

*ci-après dénommée "LE PRENEUR"*

*D'AUTRE PART*

**À TITRE PRÉLIMINAIRE, BAILLEUR ET PRENEUR déclarent :**

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.
- Qu'ils ne sont frappé d'aucune mesure de protection des majeurs

[REDACTED]

**Ledit bail a été renouvelé le 1er août 2013 pour une durée de 9 ans.**

**Il s'est poursuivi par tacite prolongation à compter du 1août 2022.**

**Suivant LRAR en date du 30 juin 2022, [REDACTED] a demandé le renouvellement du bail.**

DS  
RP

DS  
MDH

**Postérieurement à cette demande, la [REDACTED] est entrée en pourparlers avec le PRENEUR aux fins de lui céder son droit au bail.**

**La cession du droit au bail entre la [REDACTED] et le PRNEUR est intervenu par acte sous seing privé en date de ce jour.**

**Le PRENEUR a fait savoir au Bailleur qu'il souhaitait que le Bail commercial fasse l'objet d'un renouvellement.**

**C'est en l'état de leur rapport que les parties se sont rapprochées et ont décidé de conclure un nouveau bail.**

**IL A ETE CONVENU ET ARRÊTE CE QUI SUIT :**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte, les locaux 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.

**CHAPITRE 1<sup>er</sup>: DESIGNATION DES LOCAUX, DESTINATION, DUREE**

**ARTICLE 1<sup>er</sup>: DESIGNATION DES LOCAUX**

**I. - Désignation de l'immeuble loué**

Le BAILLEUR est propriétaire des locaux situés 175 rue Sainte Catherine à BORDEAUX, dans l'hyper centre-ville, dans la partie comprise entre le Cours Alsace Lorraine et le Cours Victor Hugo, à l'angle de la rue Paul Bert. Ils sont intégrés dans un immeuble cadastré section HD n°216 pour 170m2.

Ils correspondent aux lots 2 et 3 de l'EDD.

Ils comprennent :

1°) Au rez-de-chaussée, une pièce principale avec vitrine donnant sur la rue Sainte Catherine, une réserve-bureau, des sanitaires ; le tout d'environ 50 m2

Le tout portant constituant le lot n°2 du Règlement de copropriété

3°) A l'entresol, un local d'environ 45 m2, constituant le lot n°3 du Règlement de copropriété, comprenant un dégagement, deux chambres, une salle d'eau, un séjour avec coin kitchenette.

Il est précisé qu'il existe un escalier, actuellement condamné, entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, permettant de relier les locaux par l'intérieur.

Parapher Ici :

DS  
MDH  
RP

Le tout dans un immeuble soumis au statut de la copropriété ainsi qu'à un règlement de copropriété du 4 Octobre 1962 et à l'état descriptif de division modificatif du 5 Octobre 1962 modifié et publié au bureau des hypothèques le 27 Août 1990.

Les locaux loués constituent :

- Pour le rez-de-chaussée, le lot n°2 du Bâtiment A décrit dans l'EDD et comprenant 260 millièmes de parties communes du Bâtiment A et 116 millièmes de masse.
- Pour le 1<sup>er</sup> étage, le lot n°3 du Bâtiment A décrit dans l'EDD et comprenant 94 millièmes de masse.

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division annexés au présent bail.

Il s'engage à en respecter les termes ainsi qu'à se soumettre aux décisions d'Assemblée Générale des copropriétaires qui lui seront opposables.

**LE PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités à plusieurs reprises dans le cadre de l'acquisition du droit au bail auprès de la Société BERTHELOT.**

Il accepte de prendre à bail les locaux dans l'état où ils se trouvent actuellement.

Les parties conviennent expressément que les locaux, objet du présent bail forment un tout indivisible.

Le Bailleur ne garantit pas la conformité des lieux loués aux prescriptions qui seraient imposées au PRENEUR pour l'exercice dans lesdits lieux des activités qu'il souhaite y développer, le PRENEUR s'engageant à faire son affaire personnelle à ses frais desdites prescriptions.

## **II. - Renseignements concernant l'immeuble loué**

### **Servitudes**

LE BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### **Diagnostics immobiliers : ETAT DES RISQUES ET POLLUTION (ERP)**

#### **a) État des risques naturels, miniers et technologiques**

En application des articles L. 125-5 et R. 125-26 du Code de l'Environnement, un état des risques naturels, miniers, technologiques et sismiques et ceux éventuellement liés au radon, établi depuis moins de 6 mois avant la date de conclusion du contrat, ainsi que, le cas échéant, la liste des dommages consécutifs à la réalisation desdits risques et des indemnités versées à ce titre sont annexés au présent contrat.

Parapher Ici :

DS  
MDH  
RP

**(Annexe 1)**

**b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante (DTA)**

Un rapport sur l'amiante a été fourni au locataire et annexé au présent bail, en application des articles R. 1334-22 ou R. 1334-28 du Code de la santé publique.

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du DTA, conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris en application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer immédiatement de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et, préalablement à leur exécution, de tous travaux devant porter sur des matériaux et produits contenant ou susceptibles de contenir de l'amiante.

**(Annexe 3)**

**c) Diagnostic de performance énergétique (DPE)**

Conformément aux articles L. 134-1 et L. 134-3-3 du CCH, est annexé au bail, à titre purement informatif, le diagnostic de performance énergétique des locaux.

Le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, chaque année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'Energie, afin de permettre au Bailleur d'actualiser ce dossier.

**(Annexe 3)**

**d) Risques de pollution**

Le Preneur s'engage à utiliser les locaux loués et les parties communes de l'immeuble dans le strict respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et remédier à toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs et à rendre les locaux loués, à son départ, exempts de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le Preneur s'oblige également à informer le Bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les locaux loués ou l'immeuble.

**e) Sols et sites pollués**

Conformément à l'article L. 125-7 du code de l'environnement, le Bailleur, après avoir consulté les bases de données publiques BASOL (base de données sur les sites et sols pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics à titre préventif ou curatif) et BASIAS (inventaire historique de sites industriels et activités de

service), informe le Preneur que l'immeuble dont dépendent les locaux loués n'est pas répertorié, à la date de signature du présent bail, sur ces bases de données.

Le Preneur déclare se satisfaire de cette information, en faire son affaire personnelle sans recours contre le Bailleur et reconnaît ainsi que le Bailleur a pleinement rempli son obligation d'information prévue par l'article précité.

### **III. - État des lieux**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou un tiers mandaté par eux, lors de la prise de possession des locaux et à chaque changement de PRENEUR

A cet effet, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR dans le mois de la signature des présentes un état des lieux réalisés par la SCP LENOIR TOSTAIN sera adressé au BAILLEUR, les frais de réalisation dudit état des lieux seront partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Il servira de constat des lieux préventif préalable à tous travaux éventuels.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état 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.

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 adéquation avec la réglementation existante (lois, décrets, arrêtés, etc.) relative à la mise en conformité de l'électricité, de la plomberie et aux normes d'accessibilité aux handicapés sera exclusivement supportée par le PRENEUR.

Le PRENEUR accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

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.

### **IV. - Renseignements concernant les travaux**

#### **1) Travaux dans les lieux loués**

Parapher Ici :

ds  
MDH  
ds  
RP

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'il n'a réalisé aucun travaux au cours des 3 années précédant la date de signature du présent bail dans les lieux loués.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'il ne projette pas de réaliser des travaux au cours des 3 années suivant la date de signature du présent bail.

## 2) Travaux concernant les parties communes de l'immeuble.

Le locataire n'a pas accès aux parties communes de l'immeuble.

Il lui est toutefois indiqué qu'existe une fissure dans la façade arrière de l'immeuble, qui nécessite de gros travaux. Ces travaux doivent votées en AG.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucun travaux n'a été réalisé dans l'immeuble au cours des 3 années précédant la date de signature du présent bail.

En application des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de Commerce, le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, aucun travaux n'est projeté d'être réalisé au cours des 3 années suivants la date de signature du présent bail : Ravalement de la Cour de l'immeuble.

## V. - Situation de l'immeuble au regard de la réglementation concernant l'accessibilité aux personnes handicapées

Le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des termes de l'ordonnance n°2014-1090 du 26 Septembre 2014 qui modifie les règles concernant l'accessibilité des établissements recevant du public. En qualité d'exploitant d'un établissement recevant du public ou d'une installation ouverte au public, il doit répondre au 31 décembre 2014 à diverses exigences d'accessibilité définies à l'article L. 111-7-3 modifié du Code de la construction et de l'habitation.

Il déclare en faire son affaire personnelle sans pouvoir en inquiéter ni engager la responsabilité du BAILLEUR.

## ARTICLE 2 : DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

LE PRENEUR devra utiliser paisiblement les lieux loués à usage exclusif de :

***"Tous commerces à l'exclusion des commerces dangereux, incommodes, malodorants, insalubres ou bruyants"***

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celles indiquées ci-dessus.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Il devra également donner lieu à aucune contravention ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit ; le Preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient formulés à son sujet au Bailleur, pour tout tiers, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété et soit garantie de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

### **ARTICLE 3 : DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter rétroactivement du 1<sup>er</sup> janvier 2024.

Tous les frais et honoraires de renouvellement seront à la charge du PRENEUR ainsi que tous accessoires en ce compris les diagnostiques obligatoires.

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, par acte d'huissier de justice, dans les formes et délai prévus par l'article 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.

## **CHAPITRE 2 : CONDITIONS FINANCIERES**

### **ARTICLE 1<sup>er</sup> : LOYER**

#### **I. - Montant**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 2 800 € NET.

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

#### **II. - Paiement du loyer**

Le loyer convenu sera payable par mois et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque début de mois entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux par virement.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par LE PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, Le

BAILLEUR percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard au taux légal.

### **III. - Révision du loyer**

À compter du 1<sup>er</sup> janvier 2025, et pour chacune des années suivantes à la date anniversaire du bail, le loyer variera automatiquement de plein droit sans que LE BAILLEUR ou LE PRENEUR aient à formuler de demande particulière à cette fin, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de base est celui de l'indice paru au jour de la signature du bail (3<sup>ème</sup> trimestre 2023 : 133,66) et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante. L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année. L'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel exigible au titre de chaque année successive du présent bail.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, l'indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement qui serait publié, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut d'accord sur le choix du nouvel indice, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par le Tribunal judiciaire. Les honoraires de l'expert seront alors supportés par moitié par chacune des parties.

### **IV. - Dépôt de garantie**

Les parties conviennent de fixer le dépôt de garantie à la somme de 5 600 € correspondant à 2 mois de loyer NET, non productif d'intérêts.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Le PRENEUR ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il lui sera remboursable après son départ, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tout autre.

En cas de procédure collective ouverte à l'encontre du preneur, sauvegarde, redressement ou liquidation judiciaire, le bailleur pourra de plein droit et automatiquement procéder à la compensation de toute créance antérieure au jugement déclaratif, exigible en vertu du présent bail, notamment loyers, charges, taxes, accessoires et travaux et réparations, avec le dépôt de garantie détenu entre ses mains et à due concurrence. En outre, en cas de poursuite du bail, le preneur ou son successeur sera tenu de procéder immédiatement à la reconstitution du dépôt de garantie, sous la sanction de la clause résolutoire.

Le dépôt de garantie sera conservé par le bailleur en cas d'acquisition de la clause résolutoire.

En cas de vente de l'immeuble, le dépôt de garantie sera transmis par le bailleur à l'acquéreur qui en deviendra seul débiteur à l'égard du preneur, ce que ce dernier reconnaît.

Le preneur s'engage à n'en demander la restitution qu'au dit acquéreur.

## **ARTICLE 2 : ACCESSOIRES DU LOYER**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le présent bail comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances.

### **I . - Identification et répartition des charges**

Les charges de l'immeuble sont les suivantes :

- Les charges de copropriété
- Assurance du lot propriétaire
- Charge d'eau selon compteur individuel

Répartition des charges :

- Les charges de copropriété à la charge du PRENEUR, en fonction des tantièmes définies par le RC
- Charge d'eau selon compteur individuel à la charge du PRENEUR
- Assurance du lot propriétaire : à la charge du BAILLEUR

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de ses propres charges de fonctionnement.

### **II. - IMPÔTS ET TAXES**

Le PRENEUR acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes 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

Parapher Ici :

DS  
MDH DS  
RP

l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le PRENEUR a, en outre à sa charge les taxes suivantes:

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères
- taxes administratives locales notamment enseigne, vitrine, grille etc, dans la mesure où la réglementation et notamment l'article R. 145-35 du Code de Commerce n'en interdit pas l'imputation au PRENEUR : en totalité
- et toutes autres taxes et impôts non existantes à ce jour et rendues obligatoires par le législateur y compris la taxe locale d'équipement pour les constructions qui seront faites (surévaluation) dans la mesure où la réglementation et notamment l'article R. 145-35 du Code de Commerce n'en interdit pas l'imputation au PRENEUR.
- dans l'hypothèse où le loyer ne pourrait plus être assujetti à TVA, la contribution sur les revenus locatifs (CGI, art. 234 nonies) : en totalité

## **CHAPITRE 3 : FIN DU BAIL - RENOUVELLEMENT**

### **ARTICLE 1er: LOYER DU BAIL RENOUVELE**

En cas de renouvellement du présent bail, les règles des dispositions des articles L. 145-33 et L. 145-34 du Code de commerce s'appliqueront.

### **ARTICLE 2: INDICE DE REVISION EN CAS DE RENOUVELLEMENT**

La clause de révision annuelle du loyer s'appliquera à l'issue de la 1ère année du bail en tenant compte des indices suivants:

L'indice de base sera celui paru lors de la date d'effet du renouvellement et l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

L'indice de comparaison utilisé pour le calcul de l'indexation d'une année deviendra l'indice de base de l'indexation de l'année suivante et ainsi de suite d'année en année. L'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel exigible au titre de chaque année successive du présent bail.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, l'indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement qui serait publié, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. A défaut d'accord sur le choix du nouvel indice, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par le tribunal judiciaire saisi à la requête de la partie la plus diligente. Les honoraires de l'expert seront alors supportés par moitié par chacune des parties.

## **CHAPITRE 4 : CHARGES ET CONDITIONS**

### **ARTICLE 1 : Entretien des lieux loués**

**1°)** Le PRENEUR 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.

**2°)** Il devra plus généralement, sauf vétusté, 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.

**3°)** Il s'oblige à effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux; effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte-tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolation et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.

Dans ce contexte, il prendra à sa charge tous travaux de mise aux normes (installations électrique, gaz, accessibilité handicapé et toute autre) qui deviendraient nécessaires et/ou imposés et notamment les travaux imposés pour la mise aux normes des locaux pour l'accès des personnes handicapés.

**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.

### **ARTICLE 2: TRAVAUX- CONSTRUCTION -TRANSFORMATION - AMELIORATION**

#### **I. Travaux par le PRENEUR pendant exécution du bail**

Le PRENEUR ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) 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.

Il est précisé que l'architecte devra contrôler l'ensemble du projet avant construction et participer à la réception.

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, à moins que le BAILLEUR ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du PRENEUR.

## **II. - Travaux effectués par le BAILLEUR**

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

## **ARTICLE 3 : REPARATIONS**

### **I. - 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

En exécution de l'article R. 145-35, 2° du Code de Commerce, le BAILLEUR supportera également la charge desdites réparations dans l'hypothèse où elles auraient pour objet de remédier à la vétusté de l'immeuble ou de le mettre en conformité avec la réglementation.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

### **II. - Réparations à la charge du locataire**

Le PRENEUR supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

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.

### **III. – Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation**

Le PRENEUR supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble 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. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au bailleur.

Le PRENEUR, comme le BAILLEUR, s'oblige 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, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

## **ARTICLE 4 : OBLIGATIONS DU PRENEUR**

### **I. – Modalités de jouissance des locaux par le PRENEUR**

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

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.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, de façon à ce 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.

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.

Il devra se soumettre aux décisions de l'Assemblée générale de la copropriété de l'immeuble ainsi qu'aux clauses du Règlement de copropriété.

## **II- Obligation de maintenir les locaux ouverts, d'exploiter et obligation de garnissement**

Le PRENEUR devra maintenir les lieux constamment ouverts et les exploiter de manière personnelle et continue sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

En cas de décision administrative et/ou de l'état de fermeture de l'établissement pour quelque cause que ce soit, le PRENEUR renonce à un quelconque recours à l'encontre du BAILLEUR et s'engage à régler les loyers et charges conformément aux stipulations contractuelles.

Le PRENEUR garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de 2 mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

## **IV. – Visite des lieux**

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.

De même, le PRENEUR laissera visiter les lieux en cas de relocation ou de vente des locaux.

## **V – Assurance**

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.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

Le PRENEUR s'engage à faire jouer son assurance à première demande du BAILLEUR en cas de désordres liés aux travaux.

Le BAILLEUR déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au BAILLEUR.

## **ARTICLE 5 : OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

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

### **I. – Responsabilités et recours**

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 L. 145-1 du Code de commerce, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, 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 dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le PRENEUR sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- d) En cas d'agissements génératrices de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le PRENEUR renonçant

notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 145-1 du Code de Commerce.

e) 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.

f) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le PRENEUR renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce.

En outre, il est expressément convenu :

- que le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- 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.

## **ARTICLE 6 : DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS**

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

Les parties entendent déroger aux dispositions de l'article 1722 du code civil et conviennent qu'en cas de destruction partielle des locaux, le bail sera également résilié de plein droit, si bon semble au bailleur sans indemnité.

## **ARTICLE 7 : CESSION DU BAIL – SOUS-LOCATION**

### **I. – Cession**

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

L'acte de cession devra contenir une clause par laquelle le cédant se déclarera solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et l'exécution

de toute clause du présent bail pendant toute la durée du bail à compter de la date de cession et ce, même en cas de cessions successives.

En outre tous ceux qui seront devenus successivement cessionnaires du bail demeureront tenus envers le bailleur, solidairement entre eux et avec le preneur au paiement des loyers, des indemnités d'occupation, et au titre de l'exécution de toute clause du présent bail pendant toute la durée de celui-ci, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient même cédés leur droit.

De même, l'acte devra contenir une clause aux termes de laquelle le cessionnaire restera garant et solidaire de son cédant et des cédants successifs de l'exécution de l'ensemble des clauses et conditions du bail, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le bailleur sera appelé à concourir à l'acte de cession, au moins quinze jours à l'avance. Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera remis sans frais dans le mois de sa signature.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Les conditions de la cession et notamment les dispositions relatives au droit de préférence s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : apport, cession judiciaire, cession onéreuse, ou gratuite, cession de fonds de commerce, cession amiable ou par adjudication.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le bailleur avant communication de l'intégralité de l'acte de cession ne dispensera pas le preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

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.

#### 11.4. - Droit de préférence du bailleur en cas de cession

En cas de cession, le bailleur bénéficiera d'un droit de préférence. Le preneur devra en conséquence lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception son projet définitif d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement, et, d'une manière générale, toutes les conditions de la vente projetée, ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour sa signature.

La réalisation de cette cession ne pourra intervenir moins d'un mois après la réception de cette notification.

Concernant les stocks et les contrats en cours, toute justification devra être donnée au bailleur, en même temps que la notification, à peine de nullité de la cession, sur l'énumération qualitative et l'évaluation des stocks et sur la nature exacte des contrats et notamment les contrats de travail, ainsi que sur la personnalité des co-contractants.

En tout état de cause, l'accord de principe donné par le bailleur avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne dispensera pas le preneur de lui remettre pour accord et avant toute régularisation ledit projet d'acte.

Il est précisé qu'à compter de la notification visée ci-dessus, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans la notification devra faire l'objet d'une nouvelle notification au bailleur, celui-ci disposant d'un nouveau délai d'un mois pour exercer le droit de préférence dans les conditions prévues au présent article.

Il est expressément convenu entre les parties que cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y seront contenues. Dès lors que le bailleur aura manifesté son intention d'exercer le droit de préférence qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

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

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée dans le délai d'un mois à compter de la notification de la décision du bailleur.

Il est précisé que la computation des délais sera effectuée conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Code de Procédure Civile.

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

### **III. - Sous-location, Location-Gérance**

Toute sous-location, totale ou partielle et plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toute location-gérance est également interdite sans l'accord du bailleur.

Toutefois, le BAILLEUR autorise la sous-location UNIQUEMENT de l'entresol ; le PRENEUR faisant son affaire personnelle des obligations liées à cette location et notamment celles relatives au bail d'habitation (décence et délivrance notamment) ; sans que le BAILLEUR puisse être inquiété à ce sujet.

En outre, le bail de sous-location conclu entre le Preneur et son sous-locataire ne pourra conférer au sous-locataire un droit d'occupation dont la durée sera supérieure à celle du présent bail et de ses éventuels renouvellements.

Le sous-locataire ne pourra se prévaloir d'un quelconque droit sur les locaux à l'égard du Bailleure.

Le Preneur est et demeure seul responsable vis-à-vis du Bailleur de l'entièvre exécution des charges et conditions du Bail, du paiement des loyers, charges et accessoires.

Cet accord de sous-location n'est accordé qu'à la Société GEEKS IN JAPAN intuitu personae et cessera en cas de cession du droit au bail ou du fonds de commerce (quelque soit le cadre juridique : amiable, RJ, LJ...).

#### **IV. Occupation et modalités d'exploitation**

Le Preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués. Il ne pourra se substituer à quelque titre que ce soit, et notamment en gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.

Le Preneur ne pourra pas prêter les lieux loués, même temporairement à des tiers.

#### **V. – Changement d'état ou de statut juridique du PRENEUR**

Le changement d'état du PRENEUR, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au BAILLEUR, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société prenante (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au BAILLEUR dans le mois de la modification, le changement intervenu.

#### **ARTICLE 8 : RESTITUTION DES LOCAUX**

Dans tous les cas où le PRENEUR 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 PRENEUR aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au BAILLEUR lui-même ou à son mandataire.

Si le PRENEUR se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 50 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 50 %.

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, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

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.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, 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 si besoin, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR – et ceci aux frais de ce dernier.

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.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ne réalisera 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.

## **ARTICLE 9 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

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, si bon semble au BAILLEUR.

Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 200 € (DEUX CENTS 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 50 %.

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, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **ARTICLE 10 : CLAUSE PENALE**

Parapher Ici :

DS  
MDH  
RP

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 5 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 5 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le BAILLEUR se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## **ARTICLE 11- VENTE DES LOCAUX LOUÉS**

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le PRENEUR d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préférence (conformément à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce) dans le cas de vente des locaux loués. Il est convenu que ce droit de préemption jouera au profit du PRENEUR dans la mesure où les conditions prévues par le texte précité seront remplies.

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci ou l'ensemble de l'immeuble, il en informe le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du PRENEUR.

Ce dernier dispose d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cette offre pour se prononcer.

En cas d'acceptation, le PRENEUR dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai d'un mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le PRENEUR qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

## **ARTICLE 12: TOLERANCES**

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

## **ARTICLE 13 – DECHARGE**

Les parties reconnaissent que le rédacteur d'acte n'est pas intervenu dans la négociation et n'a fait que rédiger les conventions arrêtées entre elles et déclarent qu'elles le dégagent de toute responsabilité quant à leurs déclarations et énonciations.

## **ARTICLE 14: CONCLUSION DU BAIL**

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

Les parties affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

## **ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE**

Parapher Ici :

DS  
MDH  
RP

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent domicile en leurs sièges sociaux et adresse respectifs indiqués en tête des présentes.

## **ARTICLE 16 – SIGNATURE ELECTRONIQUE**

Les Parties conviennent expressément de signer le présent acte par voie de signature électronique par le biais du service [www.docusign.fr](http://www.docusign.fr) et déclarent en conséquence que la version électronique du présent acte constitue l'original du document et est parfaitement valable entre elles.

Les Parties déclarent que le présent acte sous sa forme électronique constitue une preuve littérale au sens de l'article 1367 du Code civil et a la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément à l'article 1366 du Code civil et pourra valablement leur être opposé.

Les Parties s'engagent en conséquence à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante du présent acte signé sous forme électronique. En conséquence, la version électronique du présent acte signée vaut preuve de son contenu, de l'identité des Parties et du consentement des Parties aux obligations et conséquences de faits et de droits qui en découlent.

Il est précisé que la version électronique du présent acte ne peut conférer plus de droits ou d'obligations aux Parties que si le présent acte avait été établi, signé et conservé sur support papier.

Les Parties acceptent de désigner BORDEAUX (France) comme lieu de signature du présent acte.

Fait à Bordeaux  
Le 5 janvier 2024

LE BAILLEUR

DocuSigned by:  
[REDACTED]  
C9EFBD545E64448...

LE PRENEUR

DocuSigned by:  
[REDACTED]  
EF08DFB82EFB4FF...

Parapher Ici :

DS DS  
MDH RP