

TVA intracommunautaire FR02302271351

15



## **BAIL COMMERCIAL DEROGATOIRE [ARTICLES L 145-5 DU CODE DE COMMERCE]**

**ENTRE LES SOUSSIGNES**

[REDACTED]

Ci-après dénommée "le Bailleur"  
d'une part,

**ET**

[REDACTED]

Ci-après dénommée "le Preneur"  
d'autre part,

Le Bailleur et Le Preneur ensemble étant désignés pour les besoins de la présente sous le  
vocabulaire "les Parties".

1

Paraphe(s)

EL

MF

TD

## **IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le bailleur propriétaire des locaux ci-après désignés donne à bail à loyer dans les conditions de l'article 145-5 du Code de commerce et par dérogation expresse au statut des baux commerciaux au preneur les locaux dont la désignation suit.

Le preneur déclare parfaitement mesurer les conséquences attachées au présent contrat l'empêchant de se prévaloir des dispositions du Code de commerce relatives aux baux commerciaux, qu'elles aient trait au statut des baux commerciaux ou à la propriété commerciale.

Il s'agit d'une condition déterminante sans quoi le bailleur n'aurait pas consenti la présente location.

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

### **ARTICLE I - DESIGNATION**

Les lieux loués consistent en un local dépendant d'un immeuble sis au rez-de-chaussée du 25 cours Evrard de Fayolle à Bordeaux (330000) affecté à un usage exclusivement commercial.

Ce local constitué au rez-de-chaussée d'une pièce d'une surface approximative 10 m<sup>2</sup> et d'un prolongement sur mezzanine d'environ 11 m<sup>2</sup>, au sous-sol une cave en deux parties d'environ 22 m<sup>2</sup>.

Le Preneur déclare le trouver exactement conforme à la destination contractuelle ci-après stipulée.

### **ARTICLE II - DESTINATION AUTORISATIONS**

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

Préparation et vente à emporter de pâtes fraîches et de plats italiens sans cuisson, épicerie fine, vente de charcuterie, fromages et vins.

Sous l'enseigne "ET PATES ET VOUS"

Le preneur aura la faculté d'adoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à

EL3

M

TD

peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au bailleur. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités. Le preneur fera en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

### ARTICLE III - DUREE

Le présent bail commercial est conclu et accepté pour une durée d'une année qui commencera à courir le premier mai deux mil seize pour se terminer le trente avril deux mil dix-sept.

Le bailleur et le preneur ont la faculté de donner congé au terme du bail en avisant le preneur par courrier recommandé avec accusé de réception, sans être redevable d'une quelconque indemnité d'éviction.

Si aucune des parties ne manifeste son intention de résilier ledit bail dans le mois qui suit son expiration, en avisant l'autre partie par courrier recommandé avec accusé de réception ou acte extra-judiciaire réceptionné ou notifié avant le trente-et-un mai deux mil dix-sept; il s'opérera un bail commercial soumis aux dispositions des articles L 145-1 et R 145-1 et suivants du Code de commerce, à compter du premier juin deux mil dix-sept, pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui s'achèvera le trente-et-un mai deux mil vingt-six.

Il cessera ou se renouvellera dans les conditions fixées par la Législation sur les baux commerciaux sans que l'usage ci-après indiqué puisse en être invoqué pour en refuser le renouvellement. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extra-judiciaire ou courrier recommandé avec accusé de réception au plus tard six mois avant chaque échéance triennale.

Le bailleur bénéficie d'un droit de reprise triennale dans les formes et délais des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce.

### ARTICLE IV - LOYER

1° La présente location est consentie et acceptée aux conditions financières suivantes :

Le loyer annuel principal hors charges et hors taxes est de neuf mille deux cents quarante euros (9.240,00 €).

Ce loyer est révisable annuellement à compter du premier juin deux mil dix-sept en fonction de la variation de l'Indice INSEE des loyers commerciaux à l'initiative du bailleur, puis chaque année au premier juin, variation que le preneur s'oblige à payer.

ELU

3

Paraphe(s)

M:

TD

Le preneur acquittera des provisions payables selon la même périodicité que le loyer au titre des charges locatives, qui donneront lieu à une régularisation annuelle, à savoir un montant annuel initial de deux cents quarante euros (240 €).

Le preneur accepte que le montant annuel des provisions sur charges locatives puisse varier en plus ou en moins après chaque régularisation et s'oblige à payer le différentiel issu de cette variation.

Les charges locatives correspondent au nettoyage, à l'abonnement et aux consommations électriques des parties communes de l'immeuble, à la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, il en supportera 33,63 % des charges totales.

#### **MODALITES DE REGLEMENT:**

Ce loyer sera payable **mensuellement et d'avance aux termes ordinaires de l'année civile au domicile du bailleur ou de son mandataire.**

Ce loyer est stipulé portable.

#### **2° Option T.V.A**

L'immeuble n'étant pas assujetti à la taxe sur la valeur ajoutée, le loyer ainsi que les charges et prestations ne seront pas majorées de la TVA conformément aux dispositions de l'article 261 D 2° du Code général des impôts. Toutefois, si le bailleur décidait de l'y soumettre dans les conditions de l'article 260 2° du Code précité, alors le preneur acquittera la taxe précitée en sus des loyers et charges, à première demande du bailleur.

#### **3° Révision**

Le loyer sera révisé automatiquement et de plein droit chaque année, en fonction de la variation annuelle de l'indice des loyers commerciaux publié par l' I.N.S.E.E. ( base 100 au 1er trimestre 2008) où en fonction de l'indice ou du taux d'évolution qui lui sera substitué.

L'indice de référence servant à cette révision est précisé ci-dessous.

Le dernier indice connu au jour de la conclusion du présent bail étant le 4ème Trimestre 2015, la valeur de l'indice étant 108,41.

Les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité annuelle. En conséquence le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation de 1 an.

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

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par l'indice INSEE du coût de la construction où un nouvel indice équivalent fixé d'un commun accord entre les parties où, à défaut, par un Tribunal Arbitral.

EL>

M

TD

La première révision aura lieu le premier juin deux mil dix-sept et sera immédiatement exigible.

Les parties conviennent d'un commun accord que la variation annuelle du loyer en application de la présente clause ne pourra donner lieu qu'à une augmentation du montant du loyer et en aucun cas à une diminution de ce dernier. Cette condition est stipulée déterminante, sans quoi le bailleur n'aurait pas consenti à la présente.

## ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir strictement. Elles seront applicables tant au preneur qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux, et tant au présent bail qu'à ceux qui lui feront suite.

1° Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation autre que celles qui seraient nécessaires pour assurer le clos et le couvert.

2° Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations et les rendra en bon état à l'expiration du bail. Le preneur aura la jouissance exclusive du cabinet de toilette situé au rez-de-chaussée des parties communes, il assurera son entretien et supportera la vidange, le curage et le nettoyage de la fosse septique. Il a été convenu d'un commun accord entre les parties, que le Bailleur est dispensé de l'obligation d'entretien mise à sa charge par l'alinéa second de l'article 1719 du Code civil. Cette condition est stipulée déterminante, sans quoi le bailleur n'aurait pas consenti la présente location.

3° Le preneur supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, soit de dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de la clientèle. Il supportera toutes réparations, sauf celles visées par l'Article 606 du Code civil.

4° Le preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

5° Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Le bailleur informe le preneur que le local ne répond pas à ce jour aux dispositions des articles L 111-7 et suivants du Code de la construction et de l'habitation relatives à l'obligation d'accessibilité des personnes à mobilité réduite.

Le preneur s'engage à exploiter dans le local pris à bail un établissement recevant du public de cinquième catégorie au sens des dispositions de l'article R 123-19 du Code de la construction et de l'habitation; à l'exclusion des quatre autres catégories.

Le bailleur informe le preneur que les établissements recevant du public existants ou créés dans un cadre bâti existant classés en cinquième catégorie ainsi que les installations ouvertes au public existantes doivent satisfaire aux obligations suivantes :

ELY

M-

TD

a) Une partie du bâtiment ou de l'installation assure l'accessibilité des personnes handicapées, quel que soit leur handicap, à l'ensemble des prestations en vue desquelles l'établissement ou l'installation est conçu. Toutefois, une partie des prestations peut être fournie par des mesures de substitution.

La partie considérée du bâtiment doit être la plus proche possible de l'entrée principale ou d'une des entrées principales et doit être desservie par un cheminement usuel ;

b) En cas de modifications dans des parties de bâtiment ou d'installation rendues accessibles conformément aux règles applicables, l'opération est réalisée en assurant la conformité des éléments du bâtiment qui en font l'objet aux règles d'accessibilité prévues par l'article R. 111-19-7 qui leur sont applicables.

Il en va de même lorsque les modifications sont réalisées dans les parties de bâtiment ou d'installation qui, situées au même niveau que ces parties accessibles, leur sont contiguës.

En cas de modifications dans des parties du bâtiment autres que celles visées aux deux alinéas précédents, l'opération est réalisée en améliorant l'accessibilité pour les personnes présentant une déficience autre que motrice.

Les parties conviennent d'un commun accord que le preneur fera son affaire personnelle de la réalisation des travaux d'adaptation précités, il en supportera seul le coût le cas échéant sans recours contre le bailleur, et en fera vérifier la conformité par un homme de l'art. Il en justifiera à première demande du bailleur.

Cette condition est stipulée déterminante, sans quoi le bailleur n'aurait pas consenti à la présente.

6° Il ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloison, ni aucun changement de distribution sans autorisation.

7° Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront dès leur achèvement la propriété du bailleur.

8° Le preneur souscrira tous abonnements à l'électricité, au téléphone, à internet, en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt dans les fournitures d'eau, d'électricité ou dans le fonctionnement du téléphone, quelle qu'en soit la cause. De même en cas de travaux de réparation dans les lieux loués en lieu et place du preneur, quelle que soit la durée des travaux, fut-elle supérieure à 40 jours.

Le bailleur et le rédacteur de l'acte informent le preneur que le compteur divisionnaire d'eau de l'immeuble est situé au sous-sol du local. Le preneur accepte que le bailleur ou son mandataire et le service de distribution des eaux accèdent sous sa surveillance au local pour toute intervention sur ce compteur et notamment pour procéder au relevé au moins une fois par an. Le preneur est également informé que le bailleur puisse faire

EL

MF

déplacer ce compteur et s'engage à laisser accessible le local sous sa surveillance pour procéder aux travaux y afférant, sans solliciter de remise sur le loyer, ni d'indemnité.

9° Le preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion de l'ouverture du commerce que des livraisons et des déplacements du personnel. Le preneur a connaissance que des logements à usage d'habitation sont occupés aux étages supérieurs de l'immeuble et s'engage à ne pas créer de nuisances sonores ou olfactives, à peine de résiliation du présent bail dans les conditions de l'article XII de la présente si bon semble au bailleur.

10° Le preneur remplira vis à vis de toutes administrations publiques toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites à raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins les autorisations administratives nécessaires, de manière que le bailleur ne soit pas recherché et ne puisse être jamais inquiété à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations.

11° Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge tous les travaux, aménagements, installations et constructions liés à son activité ou qui seraient prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12° Le preneur est autorisé à installer une enseigne extérieure de taille et couleurs en harmonie avec l'immeuble. Il ne pourra pas être procédé à de la peinture directement appliquée sur la façade. Une enseigne lumineuse pourra être utilisée sous réserve des autorisations administratives. Le preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer constamment à ce titre et en justifier au bailleur à première demande.

13° Le preneur est autorisé à installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents ou dispositifs analogues sous réserve de l'autorisation préalable des autorités administratives compétentes, à charge de veiller à leur solidité et de les entretenir en bon état. Sa responsabilité civile voire pénale sera engagée, à l'exclusion de celle du bailleur, du fait de la mise en place, de l'existence et du fonctionnement desdites installations.

14° Le preneur s'engage à exploiter continuellement son fonds dans le local loué et à l'ouvrir aux horaires diurnes, nonobstant les périodes de congés annuels déterminés selon les usages locaux.

## ARTICLE VI - IMPOTS TAXES ET CHARGES

Le preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, cotisation foncière des entreprises, contribution sur la valeur ajoutée des entreprises et plus généralement tous autres impôts et taxes dont le bailleur pourrait être responsable à

EL

M-

TD

un titre quelconque, de manière que le loyer perçu par le bailleur soit net et franc de tous frais quelconques.

Le preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux à quelque titre et moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

## ARTICLE VII - ASSURANCES

a) Le preneur a l'obligation de faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, près d'une compagnie notoirement solvable, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeuble par destination, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son fonds de commerce, ainsi que les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux et tous autres risques.

Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit des primes à toute réquisition du bailleur et notamment à l'entrée dans les lieux.

Le preneur déclare renoncer à tous recours, en cas de sinistre, contre le bailleur et ses assureurs, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Le bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation.

Le bailleur s'engage de son côté à renoncer et à faire renoncer ses assureurs subrogés dans ses droits à tous recours contre le preneur et ses assureurs sous réserve de réciprocité.

Les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute intentionnelle, dolosive ou lourde.

b) le preneur prendra à sa charge la majoration de prime due à des risques aggravants consécutifs à l'activité exercée.

c) le preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour des sommes suffisantes les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes. Ces polices devront comporter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

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

EC

8

Paraphe(s)

MF

TO

e) le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens d'accès et de secours. Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (VERITAS, C.E.P.,.....).

## ARTICLE VIII - RESPONSABILITE RE COURS

Le bailleur s'oblige à tenir les lieux clos et couverts suivant l'usage.

Le bailleur décline toute responsabilité à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, le représentant de ces derniers acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous la forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de gaz, d'eau, d'électricité etc.

Par dérogation à l'article 1772 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement, de la majeure partie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur où sur proposition du preneur.

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

## ARTICLE IX – CESSION / SOUS LOCATION

Le preneur ne pourra céder sous quelque forme que ce soit son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à son successeur dans le même commerce et tout en restant garant et répondant solidairement de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution des conditions du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article emportera la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En cas de cession, le bailleur bénéficiera d'un droit de préemption. Le Bailleur devra obligatoirement être appelé à intervenir à l'acte de cession du bail, dont un exemplaire lui sera remis gratuitement.

En cas de faillite ou de redressement judiciaire, la cession du droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée

ELT

M:

que sous les conditions indiquées au présent article.

Toute sous location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties. Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous location.

En cas de sous location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous locataire et à stipuler dans tout acte de sous location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous locataires et que ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous location, à l'encontre du bailleur. Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération effective des locaux.

Si des sous locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous locataires et cessionnaires en application de l'article VII du présent bail.

## ARTICLE X - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

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

Dans ce cadre, le bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, toute enseigne ou écriveau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de sa date de déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à l'enlèvement même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixé par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier de justice, les frais correspondants étant à la charge exclusive du

(EL)

MP

TD

preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre les travaux au contrôle du bailleur, de son mandataire ou de son architecte. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité (qui s'entend hors droit et taxes, droits et taxes en sus à la charge du preneur) devra être réglée dans les mêmes conditions que celles stipulées à l'article IV 1°.

## ARTICLE XI - TOLERANCE - MODIFICATIONS

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

## ARTICLE XII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges et accessoires, du paiement du dépôt de garantie, d'exécution de l'une quelconque des clauses du présent bail et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter resté sans effet et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié de plein droit sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une Ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou par toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir prononcé la résolution du bail, prononcerait l'expulsion des preneurs sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible fixée au double du montant du loyer et des charges TVA comprise, le cas échéant sera due au bailleur.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Tous frais de recouvrement, frais d'huissier engagés par le Bailleur seront à la charge exclusive du Preneur.

## ARTICLE XIII - CLAUSE PENALE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et de ses accessoires, les sommes dues seront majorées de plein droit de dix pour cent (10 %) à titre de clause

ED

M

pénale, cette majoration ne constituant en aucun cas une amende, mais la réparation du préjudice subi par le bailleur, sans que cette stipulation puisse lui faire perdre le droit de demander l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article XII. Par ailleurs, des frais seront imputés au preneur au titre de pénalité de retard en cas de négligence de sa part dans le paiement du loyer et de ses accessoires, à l'occasion des relances à raison de sept euros par lettre simple et quatorze euros par courrier recommandé avec accusé de réception.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, le dépôt de garantie stipulé à l'article XVI restera acquit au bailleur à titre de dommages - intérêts sans préjudice de tous autres, ladite compensation étant expressément convenue.

#### **ARTICLE XIV- ENREGISTREMENT**

Le présent bail est dispensé de satisfaire à la formalité de l'enregistrement près de la Recette des impôts.

Au cas où le bailleur déciderait de l'y soumettre, les droits et frais nés à l'occasion de cette formalité seront à la charge exclusive du Preneur.

#### **ARTICLE XV - FRAIS ET HONORAIRES**

Tous les frais résultant du présent bail ou qui en seraient la suite sont à la charge exclusive du Preneur.

La rédaction du bail et de l'état des lieux ayant eu lieu par l'intermédiaire de PROPERTY CORNER IMMOBILIER, les honoraires sont à la charge exclusive du Preneur qui l'accepte formellement et payables à la signature des présentes.

Les honoraires sont de 20 % h.t. du loyer annuel hors charges, soit 2.217,60 € ttc, dont 369,60 € de TVA.

En cas de procédure judiciaire quelconque, le Preneur devra, dans la mesure de sa condamnation aux dépens et à l'Article 700 du Code de procédure civile, rembourser au bailleur, tous les frais répétibles.

#### **ARTICLE XVI - DEPOT DE GARANTIE**

Le preneur versera à la signature des présentes et contre reçu séparé la somme de **mille quatre cent quarante euros** correspondant à deux mois de loyer en principal h.t. à titre de dépôt de garantie et remboursable en fin de jouissance du preneur, un mois après complet déménagement et remise de toutes les clefs, et après déduction de toutes les sommes pouvant être dues par le preneur au titre des loyers, des charges, d'impôts remboursables, de réparations ou à tout autre titre, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être tenu responsable. Cette somme ne sera pas productive d'intérêt, le loyer ayant été fixé en conséquence.

TD

MF

TD

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le montant du dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

## ARTICLE XVII - ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties à l'entrée du Preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le preneur faisait défaut, les biens immobiliers objet des présentes, seront considérés comme ayant été donné à bail en parfait état.

## ARTICLE XVIII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Preneur fait élection de domicile à l'adresse du local pris à bail par le présent contrat, visé à l'article premier.

Le Bailleur fait élection de domicile à l'adresse de son mandataire, la SAS PROEPRTY CORNER IMMOBILIER sise au 37 rue Marcel Delattre à Villenave d'Ornon (33140) à laquelle il pourra être substituée toute nouvelle adresse, à charge pour lui d'en avertir le preneur par courrier recommandé avec accusé de réception.

## ARTICLE XIX - COMPETENCE

Pour tous litiges nés à l'occasion d'une obligation découlant du présent bail, le preneur comme le bailleur acceptent d'attribuer une compétence exclusive aux juridictions du ressort du lieu de situation du local.

## ARTICLE XX - ENVIRONNEMENT

Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, tant à l'origine qu'en cours de bail, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme susceptible de présenter un danger pour la sécurité des occupants des locaux loués et de l'immeuble.

Si les matériaux qu'il a utilisés venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il ferait son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant: recherche, diagnostic, suppression ou autres, alors même que ces travaux et aménagements auraient pu faire entre temps accession au bailleur, le tout, sans aucun recours contre le bailleur.

Tous les contrôles, vérifications et travaux auxquels les aménagements, installations et équipements des locaux loués, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à l'hygiène et à la sécurité des personnes ou des biens, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur.

REC

MF

pour les dégradations et troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

Enfin, le preneur à l'obligation d'informer le bailleur de toute maladie contagieuse déclarable, épidémie ou accident survenu dans les locaux loués, dans les quarante-huit heures de la survenance de l'incident.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement et du Décret du 15/02/2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le bailleur informe le preneur qu'à ce jour, les locaux loués dépendent d'un immeuble qui est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé le 02 février 2006, et lui communique en conséquence un état des risques naturels et technologiques qui est annexé au présent bail et dont il résulte que le risque naturel pris en compte est l'inondation.

Le preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le bailleur.

Le bailleur déclare également qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a donné aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturels et technologiques.

Dans l'hypothèse où le preneur constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à la loi du 8 juin 1999 et du décret d'application du 3 juillet 2000. En même temps, il informera le bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

Le bailleur déclare qu'il n'a reçu aucune notification du préfet l'informant qu'il fait procéder aux travaux nécessaires pour supprimer les risques liés à la présence de plomb dans l'immeuble.

Le Bailleur déclare que l'immeuble ne comporte pas d'amiante.

## ARTICLE XXI - CONDITION SUSPENSIVE

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti par l'agence de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le bailleur et le rédacteur de l'acte de ce chef.

La prise d'effet du présent bail visée à l'article III est conditionnée à l'obtention des autorisations visées aux articles L. 510-1 du Code de l'urbanisme et L 631-7 du code de la construction et de l'habitation des services d'urbanisme compétant et notamment du service d'urbanisme de la mairie de Bordeaux.

En cas de refus de cette autorisation, le présent bail sera de plein droit frappé de nullité.

ELJ

MF

Le preneur s'engage alors à assumer toutes les conséquences de cette nullité, et notamment à restituer le local au bailleur à première demande sans indemnité.

## ARTICLE XXII – DROIT DE PREEMPTION – COPROPRIETE

Le preneur ne bénéficiera pas de droit de préemption en cas de vente de l'immeuble, dans la période initiale du bail.

A compter du premier juin deux mil dix-sept, il bénéficiera d'un droit de préemption en cas de vente de l'immeuble dans les conditions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

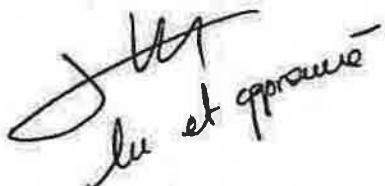
Dans le cas où l'immeuble viendrait à être soumis au statut de la copropriété, le preneur s'engage à respecter les termes du règlement de copropriété et accepte de supporter les charges récupérables en fonction de la nouvelle répartition qui se substitueront de plein droit aux charges actuelles, ordures ménagères en sus.

Le présent bail est constitué de quinze pages, de 22 articles et d'une annexe qui constituent un tout indivisible.

Fait en autant d'originale que de parties ayant un intérêt distinct et remis au bailleur ainsi qu'au preneur qui le reconnaissent expressément.

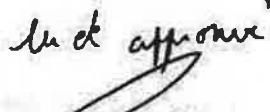
Fait à Bordeaux, le onze avril deux mil seize.

« lu et approuvé »  
( Le Preneur )



lu et approuvé

« lu et approuvé »  
( le Bailleur )



lu et approuvé

Annexes: - état des risques naturels et technologique + cartographie



## **AVENANT DE RENOUVELLEMENT DE BAIL COMMERCIAL n°1**

Entre les soussignés :

Ci-après désignée le bailleur,  
d'une part;

Et

Ci-après désignée le preneur,  
d'une part;

Le bailleur, le preneur étant désignés ensemble sous le vocable " les parties ".

**Il a été rappelé ce qui suit:**

Aux termes d'un acte sous-seing privé en date du 11 avril 2016, le bailleur a fait bail et donné à loyer pour une durée d'une année à compter du 1er mai 2016 pour se terminer le 30 avril 2017 au profit du preneur; un local situé au 25 cours Evrard de Fayolle à Bordeaux (33000) à usage commercial pour l'activité de préparation et vente à emporter de pâtes fraîches et de plats italiens sans cuisson, épicerie fine, vente de charcuteries, fromages et vins.

Le loyer a été consenti et accepté moyennant le prix principal de 9.240,00 euros par an, hors taxes et hors charges.

Il est prévu qu'à l'échéance du bail, à défaut de congé de part et d'autres, qu'il s'opérera un bail commercial soumis aux dispositions des articles L 145-1 et R 145-1 et suivants du Code de commerce; à compter du premier juin deux mil dix-sept pour une durée de neuf années entières et consécutives, pour se terminer le trente-et-un mai deux mil vingt-six.

Les parties déclarent avoir une connaissance suffisante du bail, et acceptent qu'il ne soit pas énoncé plus en détail.

TD

WELD

C'est dans ce contexte qu'il est été arrêté ce qui suit :

#### Article 1er: Durée

Les parties acceptent de renouveler, par anticipation, le bail sus-visé à compter du 1er juin 2017, pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui s'achèvera le 31 mai 2026.

Ce bail est composé de trois périodes triennales, aux échéances des 31 mai 2020, 31 mai 2023 et 31 mai 2026; à l'occasion desquelles le preneur pourra donner congé, et le bailleur pourra exercer son droit de reprise, conformément aux dispositions du code de commerce.

#### Article 2nd: Environnement

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement et du Décret du 15/02/2005 relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs, le bailleur informe le preneur qu'à ce jour, les locaux loués dépendent d'un immeuble qui est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels, miniers ou technologiques, et lui communique en conséquence un état des risques naturels et technologiques établi selon arrêté Préfectoral du 20 novembre 2012. Il résulte de cet état que le risque naturel approuvé est l'inondation.

Le bailleur déclare que le local est situé dans une commune où le risque sismique est de niveau 2, soit faible.

Le bailleur déclare également qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a donné aucun sinistre donnant lieu à une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturels et technologiques.

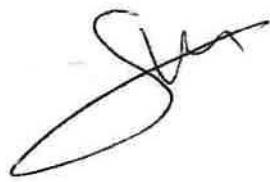
#### Article 3ème :Enonciation du bail

Toutes les autres clauses du bail initial demeurent inchangées.

Cet avenant composé de quatre pages et trois articles forme un tout indivisible avec le bail initial.

Fait à Villenave d'Ornon le 14 février 2017 en 2 exemplaires.

Le preneur  
" lu et approuvé"  
" Bon pour renouvellement"

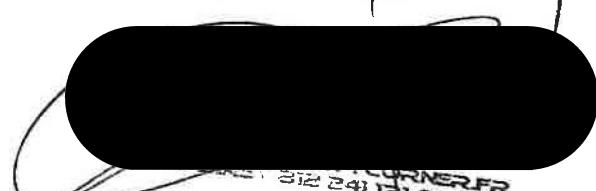


lu et approuvé

Bon pour renouvellement

Le bailleur  
" lu et approuvé "  
" Bon pour renouvellement"

lu et approuvé  
Bon pour renouvellement  
S. V. VENY



212 241 131 00018

Département :  
**GIRONDE**

Commune :  
**BORDEAUX**

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

## EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Section : PM  
Feuille : 000 PM 01

Échelle d'origine : 1/500

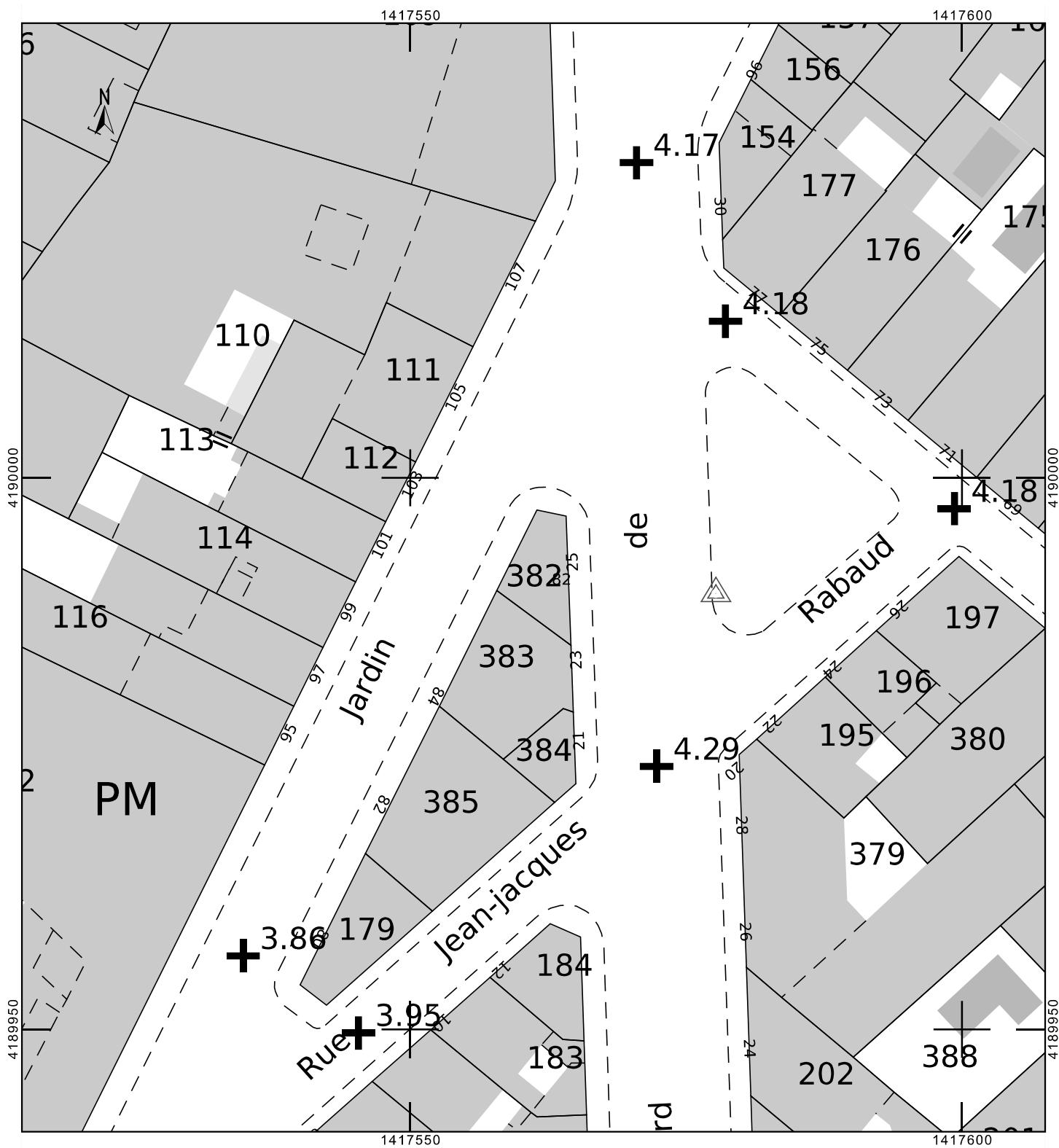
Date d'édition : 05/10/2022  
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45  
©2022 Direction Générale des Finances  
Publiques

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant :  
**SDIF DE LA GIRONDE**  
Pole Topographique et de Gestion  
Cadastrale Cité administrative 33090  
33090 BORDEAUX  
tél. 05.56.24.85.97 -fax  
sdif33.ptgc@dgfip.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr





© IGN 2022 - [www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales](http://www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales)

Longitude : 0° 34' 24" W  
Latitude : 44° 51' 14" N