

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

[REDACTED]

CI-APRES DENOMME « LE BAILLEUR »
D'UNE PART

ET :

LA SARL MALEVILLATTE

[REDACTED]

CI-APRES DENOMME « LE PRENEUR »
D'AUTRE PART

ONT EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSE

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis suivant acte notarié en date du 11 Septembre 2006.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessous des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement, qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

BAILLEUR et PRENEUR déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

CECI EXPOSE, BAILLEUR ET PRENEUR ONT ETABLI CE QUI SUIT :



CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce, la [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] donne à bail à usage commercial au profit de **SARL MALEVILATTE** représentée par ses Cogérantes ci-dessus dénommées, PRENEUR, qui accepte l'immeuble dont la situation et la désignation suivent :

1. SITUATION ET DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un local à usage commercial sis à **BORDEAUX 33100 – 36, rue de la Benaugue**, situé au rez de chaussée, d'une superficie globale de **75m²** environ et comprenant une pièce principale donnant sur rue, un local sanitaire/WC, une salle d'archives / Réserve.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2. DECLARATIONS DU BAILLEUR

• INFORMATIONS RELATIVES AUX LOCAUX LOUES

- relatives aux risques naturels et technologiques

Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les PRENEURS de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le BAILLEUR de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le BAILLEUR de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le PRENEUR de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

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

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du 11 Janvier 2010 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état est annexé aux présentes, ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

En conséquence, le BAILLEUR informe par écrit le PRENEUR de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

- relatives à l'amiante (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997)

Les locaux objets des présentes ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport annexé aux présentes établi le 26 Novembre 2009 par AZUR EXPERTISES.

• DOSSIER DE DIAGNOSTIC TECHNIQUE

Les biens se situant dans un immeuble pour lequel un dossier technique amiante a été établi, pour une parfaite information du PRENEUR, une copie de la fiche récapitulative du « dossier technique amiante » de l'immeuble est jointe aux présentes.

- relatives à la présence de termites (locaux situés dans une zone délimitée par le préfet en application de l'article L. 133-5 du code de la construction et de l'habitation)⁽¹⁾

Les biens objets des présentes⁽²⁾ :

☐ ont fait l'objet d'un état parasitaire établi le
par

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de cet état parasitaire annexé aux présentes.

☐ n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire

- Les frais d'établissement de ces diagnostics seront supportés définitivement par : le BAILLEUR

• DOSSIER DE TRAVAUX

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR précise au PRENEUR qu'aucun travaux n'ont été réalisés au cours des trois dernières années dans le local objet du présent bail et qu'il n'y a pas - à ce jour - de travaux envisagés pour le trois prochaines années.

3. DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années entières et consécutives, qui commenceront à courir le **1^{er} mai 2022 pour se terminer le 30 avril 2031.**

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, c'est-à-dire par acte d'huissier ou par lettre recommandée AR donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ; En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

- 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 code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

4. DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués seront destinés exclusivement à l'exercice d'une activité de salon de thé :

Confection et vente de détail de productions alimentaires à consommer sur place ou à emporter – épicerie fine et animations culturelles et d'apprentissage.

à l'exclusion de toute autre utilisation qui ne figurent pas à l'objet social du preneur.

L'activité ainsi décrite nécessite l'installation d'équipements de cuisine pour la confection des produits alimentaires vendus.

Ces installation seront effectuées à la charge exclusive du PRENEUR.

Il est expressément convenu que l'activité du PRENEUR ne pourra nécessiter d'installation d'extraction.

Le PRENEUR ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire.

Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxe en principal de **12.000 €** (Douze Mille euros) que le PRENEUR s'oblige à régler par mois (1.000 € HT – Mille euros) et d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire, ou en tout autre lieu indiqué par lui, par virement bancaire le 3 (trois) du mois.

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 sur la base de 10 % (dix) l'an.



6. INDEXATION ANNUELLE DU LOYER

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'Indice des loyers des activités commerciales (ILC) mentionné à l'article L.145-34 du code de commerce.

Cette indexation interviendra chaque année au premier mai et pour la première fois le **1^{er} mai 2023** sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui du 4^{ème} trimestre 2021 valeur 118,59.

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le BAILLEUR déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

7. IMPOTS ET CHARGES DIVERS

- Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : CFE et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement, ainsi que celles dont le BAILLEUR pourrait être responsable à un titre quelconque.

Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- quote-part de la taxe foncière
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage

Il est précisé que la présente location est non soumise à la TVA.

Par ailleurs, en cours de bail, le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du PRENEUR. Cette option est acceptée expressément et par avance par le PRENEUR qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du PRENEUR au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

- Charges courantes

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent, y compris l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion, hormis les grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil et des frais de ravalement.

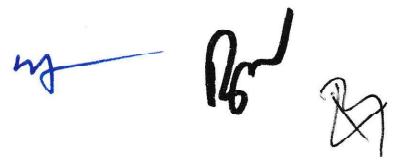
Les charges actuellement assumées par le BAILLEUR et à la charge du preneur sont les suivantes :

- > Taxes sur ordures ménagères (1/6 de la taxe annuelle de l'immeuble – en 2021 1/6 de 920 € soit 153,33),
- > Quote part de taxe foncière (1/6 de la taxe annuelle de l'immeuble – en 2021 1/6 de 4.919 € soit 819€83),
- > L'eau (un sous compteur propre au local est installé au sortir du compteur général de l'immeuble)

Ces charges sont liquidées annuellement au 30 septembre. Aucune provision n'est appelée en cours d'année.

- Charges liées à la propriété des locaux non imputables au PRENEUR

- > dépenses relatives aux grosses réparations touchant au bâti : murs de soutènement et de clôture, voûtes, digues, charpente et toiture,
- > dépenses relatives aux travaux liés à la vétusté ou de mise aux normes lorsqu'il s'agit de grosses réparations,
- > honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local loué,
- > impôts, taxes et redevances liés à la propriété des locaux : contribution économique territoriale (CFE et CVAE)
- > charges, impôts, taxes, redevances et coût des travaux portant sur des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.



- Dépenses pouvant être mises à la charge du PRENEUR

Les dépenses d'entretien et de réparations courantes, dites *dépenses locatives*, sont à la charge du locataire

Sont considérées comme étant liées à l'occupation des locaux, et donc incombant au locataire, les charges suivantes :

- > dépenses courantes de gaz et d'électricité,
- > dépenses d'entretien et de réparations courantes : peintures, papiers peints, moquettes, appareils de chauffage, compteurs, sanitaires, volets extérieurs...
- > travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique,
- > impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont bénéficie le locataire : taxe foncière, taxes additionnelles à la taxe foncière, voirie, enlèvement des ordures ménagères...

8. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de **2.000,00 €** (Deux Mille Euros) à titre de dépôt de garantie correspondant à DEUX termes de loyer.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du PRENEUR.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au PRENEUR, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

9. CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

1. ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

- le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants.

Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres PRENEURS ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative.

Le PRENEUR s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (cave, grenier...). Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le BAILLEUR ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur (archives).

L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Le PRENEUR s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

A l'expiration du bail, LE PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2. CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les PRENEURS sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

3. AMENAGEMENTS

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucun travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR. Aucune extraction de cuisine ne pourra être envisagée.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.



Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

4. PUBLICITE

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

Cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Le Preneur veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

5. VISITE DES LIEUX

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

En cas de mise en vente, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR ou d'éventuels PRENEURS dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le PRENEUR souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

6. ASSURANCES

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra en justifier à chaque réquisition du BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR.

Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

7. CESSION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.



Le PRENEUR ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, il demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail.

Toutefois cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du BAILLEUR qui devra être donné par écrit.

Le BAILLEUR devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au BAILLEUR d'un projet d'acte de cession.

Si le BAILLEUR ne se rend pas à la convocation mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre des cessionnaires.

8. VENTE DES LOCAUX LOUES

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 préemption dans le cas de vente des locaux loués. Ce texte n'ayant pas de caractère impératif, les parties conviennent d'en écarter l'application.

En conséquence, le Preneur ne bénéficiera d'aucun droit de préemption en cas de vente des locaux loués.

9. FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

10. CLAUSE RESOLUTOIRE

1) A 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 du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, 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.

2) Si dans ce cas, le PRENEUR se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 150 € (CENT CINQUANTE) 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 %.


Ainsi, toutes les infractions du PRENEUR aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du PRENEUR en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présent bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

11. CLAUSE PENALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.



12. SOLIDARITE – INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les coPRENEURS soussignés, désignés le «PRENEUR», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les coPRENEURS et être donné pour la même date.

13. TOLERANCE

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 et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

10. RESTITUTION DES LIEUX

1) Dans tous les cas où le PRENEUR doit restituer les lieux, 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 150 € 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 aux termes des présentes.

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

3) 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 à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

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

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

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

11. ENREGISTREMENT

Les présentes ne sont pas soumises à la formalité de l'enregistrement.

12. ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le PRENEUR, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

13. INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies font l'objet d'un traitement automatisé ou informatisé, destiné à la mise en œuvre du présent contrat.

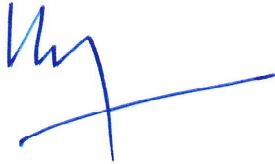
Conformément à la loi du 6 janvier 1978, le PRENEUR dispose d'un droit d'accès et de rectification à formuler auprès du mandataire dont les modalités de mise en œuvre seront fixées d'un commun accord.

Fait à BORDEAUX, en ^{deux} ~~trois~~ exemplaires,

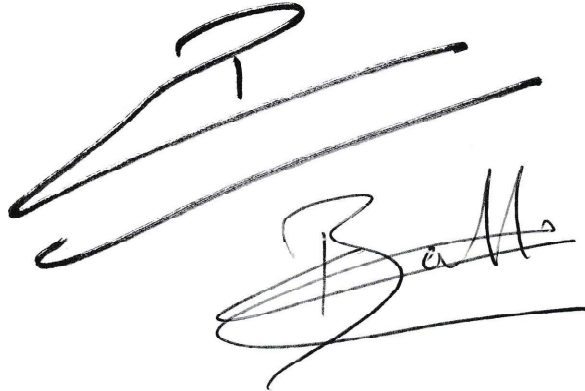
Le

29 04 2012

LE BAILLEUR

A blue ink signature consisting of a stylized 'M' followed by a long horizontal stroke.

LE PRENEUR

A black ink signature consisting of a large, stylized 'P' followed by a long horizontal stroke, with a second signature below it.