



BAIL COMMERCIAL

[Redacted]
nommé le Crédit-Bailleur

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »

D'une part,

ET

[Redacted]
Désignée aux présentes sous la dénomination « le Preneur »

D'autre part,

PREAMBULE

[Redacted]
IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIV



TABLE DES MATIERES

A.	OBJET	3
B.	DESIGNATION	3
C.	TRAVAUX A EXECUTER POUR L'AMENAGEMENT DU PRENEUR :	3
D.	UTILISATION - DESTINATION	4
E.	DUREE	5
G.	ASSURANCES	9
H.	CESSION DU DROIT AU BAIL - APPORT EN SOCIETE	10
I.	SOUS-LOCATIONS	10
J.	LOYER	11
K.	INDEXATION DU LOYER	11
L.	CLAUSE RESOLUTOIRE	12
M.	CONDITION SUSPENSIVE	12
N.	DEPOT DE GARANTIE	12
O.	TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE	13
P.	DOMICILE	13
Q.	ATTRIBUTION DE JURIDICTION	13
R.	FRAIS	13
S.	SIGNATURES ANNEXES	13



A. OBJET

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, indivisiblement, au Preneur, ce qui est accepté par lui le local dont il est propriétaire ou Crédit Preneur dans le cadre d'un crédit bail immobilier.
Ce bail sera régi par les dispositions L 145-1 à L 145-60 du Code de Commerce et aux dispositions du Décret n° 53.960 du 30.09.1953 non encore codifié.

B. DESIGNATION

a. Adresse :

Zone commerciale de Vimenev, Quai de la Souys – 33270 FLOIRAC

Il s'agit du lot n°53 d'une superficie HON d'environ 560 m² répartis :

Voir plan du local ci-joint : périmètre du lot en rouge.

b. Description du lot :

1. LOCAL :

Local commercial avec parking commun.

2. PARTIES COMMUNES EXTERIEURES

Les lots sont soumis au régime de l'association syndicale libre, la distinction entre les parties communes et privatives résulte des statuts de l'association syndicale et de l'état descriptif de division qui est annexé.

Le Preneur supportera une quote-part des charges et travaux inhérents à ces parties communes.

Le Preneur utilisera le parking commun extérieur.

c. Location en l'état :

Ce local est loué en l'état.

Il est précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus ne peut justifier, ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties référant à la consistance et à l'état des locaux tels qu'ils se comportent, le Preneur qui reconnaît les avoir vus et visités déclarant dispenser le Bailleur d'une plus ample désignation.

C. TRAVAUX A EXECUTER POUR L'AMENAGEMENT DU PRENEUR :

a. A la charge du Bailleur :

Le Bailleur contribue à la réalisation des travaux du Preneur en octroyant 2 mois de franchise de loyer.

b. A la charge du Preneur :

La totalité des travaux que le Preneur jugerait nécessaire à son implantation, dont notamment tous travaux d'embellissements, soit en particulier, les revêtements muraux, de sol, et tous travaux d'équipement, soit électricité, câblage informatique et téléphonique, alarme, climatisation, chauffage. Les travaux mis en œuvre par le Preneur deviendront immédiatement propriété du Bailleur.

A ce jour sont prévus l'ensemble des travaux permettant d'une part la **division du lot 52 en deux cellules commerciales, lots 52 et 53**, (le détail de la prise en charge de ces travaux est visé en annexe) soit :

- Division électrique y compris mise en place d'un compteur indépendant pour le lot 53
- Mise en place d'un mur coupe-feu entre les lots 52 et 53 selon plan joint



- Création de sanitaires dans le lot 52
- Création d'une issue de secours dans le lot 52

Et d'autre part, **la création d'une salle de sport** avec vestiaires, sanitaires et douches accessible aux personnes à mobilité réduite, conformément au dossier technique établi par le Preneur visé ci-dessous.

Le Bailleur autorise dès à présent le Preneur, dans le respect des dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS ci-après, à réaliser à sa charge et sous sa responsabilité (les dommages éventuellement causés à l'ensemble immobilier étant à la charge du Preneur) les travaux nécessaires à l'implantation de son activité **et notamment ceux découlant de la réglementation sur les établissements recevant du public.**

Dans le cadre des travaux, le Bailleur donne tous pouvoirs au Preneur pour toutes les formalités éventuelles à accomplir auprès des administrations concernées si nécessaire. Le Preneur fait son affaire personnelle de toutes les autorisations nécessaires et de tous les travaux de mise en conformité et est seul responsable en ce domaine.

En aucun cas le Bailleur ne pourra être inquiété du fait de ces travaux, ni recherché en responsabilité.

Cette autorisation, conformément aux dispositions de l'article F - CHARGES ET CONDITIONS, est soumise à la condition essentielle que le Preneur remette au Bailleur préalablement à l'exécution des travaux et au plus tard au jour de la remise des clés, un dossier technique comprenant a minima :

- un descriptif exhaustif des travaux envisagés (modification de cloisonnement, des réseaux, de l'installation électrique, de chauffage....),
- un plan illustrant le descriptif,
- les coordonnées de la totalité des prestataires appelés à réaliser les travaux (devis idéalement), cette obligation étant cumulative avec l'obligation de transmettre l'intégralité des factures après réalisation desdits travaux accompagnés des attestations d'assurance professionnelles.
- La copie et le récépissé des déclarations administratives requises (déclaration préalable, permis de construire, demande d'autorisation d'ouverture s'agissant des ERP...).

Ce dossier technique pourra toutefois être complété ou modifié en fonction des ajustements nécessaires et choix intervenants après la remise du dossier technique sous réserve d'en informer préalablement le Bailleur.

A défaut de production de ce dossier dont l'objet est de permettre au Bailleur d'exercer son droit de contrôle, ou en cas de non-respect par le Preneur de l'exécution complète des travaux, des conditions d'exécution ou même des délais, le Bailleur pourra, si bon lui semble, résilier purement et simplement le présent bail par application de l'article L - CLAUSE RESOLUTOIRE.

De plus, si le Bailleur a consenti au Preneur des réductions de loyer sous quelque forme que ce soit et sans qu'il soit utile pour le lui de mettre le Preneur en demeure, ces réductions de loyers seront réputées nulles et non avenues et seront immédiatement exigibles et productives d'intérêts de retard en application de l'article 1153 du Code Civil.

Le délai prévisionnel de réalisation des travaux est fixé à 2 mois à dater de la prise d'effet du bail.

Après achèvement des travaux devant être réalisés conformément à l'article C, un état des lieux sera établi.

D. UTILISATION - DESTINATION

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués, ainsi qu'il s'y oblige, à l'exclusion de tout autre, qu'à l'usage de : **Salle de sport**

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle, à ses frais risques et périls, de la demande et de l'obtention de toutes autorisations administratives, en particulier s'agissant de l'exploitation des surfaces de vente ouvertes au public, ou de la sécurité incendie des établissements recevant du public, nécessaires à l'utilisation commerciale ou professionnelle des lieux loués.



Il est en outre précisé que l'usage et la destination contractuelle des locaux, n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrativement nécessaire à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie des activités du Preneur, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché en responsabilité, en cas de refus ou de retard dans la délivrance d'une quelconque des autorisations.

NOM DE L'ENSEIGNE COMMERCIALE: L'Orange Bleue

Toute modification de l'enseigne commerciale devra faire l'objet d'une notification au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Toute activité ALIMENTAIRE est formellement interdite, exception faite de la vente de petite restauration avec réchauffage et sans cuisson lourde et boissons non alcoolisées.

E. DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du **1^{er} juillet 2013** et jusqu'au **30 juin 2022**, le Preneur se réservant, toutefois, la possibilité de résilier le bail à l'expiration de la troisième et de la sixième année, moyennant un préavis de six mois donné par exploit d'huissier.

F. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du Bailleur, les moindres travaux de remise en état, de réparation, ou de mise aux normes législatives ou réglementaires, qui sont en vigueur à l'entrée du Preneur dans les locaux ou rendues applicables durant la période de jouissance du Preneur, et ce pour cause d'hygiène, de salubrité, relative à la sécurité des établissements recevant du public, urbanisme, voirie, et ce en fonction de l'activité exercée à l'origine de la location, ou au titre d'une activité complémentaire ou de substitution qui interviendrait à n'importe quel autre moment de la location. Le Bailleur restera toutefois redevable des travaux relevant de l'article 606 du code civil.

En conséquence de quoi, le Preneur déclare prendre à sa charge exclusive l'entier coût des dépenses pouvant en résulter dans les locaux dont il a la jouissance exclusive, mais aussi à l'immeuble dans son entier, à concurrence de leur quotepart des parties communes, et ce en particulier concernant les travaux de mise aux normes préconisés par la commission de sécurité compétente, que ce soit à l'origine de l'exploitation ou à une époque quelconque pendant la durée du bail.

Toutefois, avant de procéder aux travaux, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur le projet des travaux, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs, de telle sorte à permettre au Bailleur d'exercer son contrôle, et si besoin, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art qui aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux envisagés avec l'ensemble du bâtiment (solidité, sécurité...). En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

Lorsque les travaux sont achevés, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, la copie des factures acquittées et les attestations d'assurances spécifiées au paragraphe suivant. Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux ainsi mis en œuvre.



Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandaté, de toute police d'assurance, susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, et de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre.

- b. Le Preneur maintiendra constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation, y compris le bon fonctionnement des éléments d'équipement. En outre, et de convention expresse entre les parties, il s'engage à supporter le coût des travaux, de quelque nature que ce soit, en lieu et place du Bailleur, à l'exception de ceux de l'article 606 du Code Civil, se rapportant aux locaux loués, ou à l'ensemble du bâtiment, hypothèse dans laquelle ils seront répartis entre les locataires en place en fonction des surfaces louées respectivement à chacun d'eux, ou des tantièmes de copropriété si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété.

En particulier, le Preneur fera effectuer annuellement par un homme de l'art, la révision de l'installation de climatisation et de chauffage, et fournira au Bailleur une copie du compte rendu consécutif à ce contrôle. De même, le Preneur devra procéder et justifier du nettoyage des chéneaux chaque fois que nécessaire, et au minimum tous les deux ans

- c. Le Preneur devra souffrir, sans aucune indemnité, quelle qu'en soit l'importance et la durée, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués, dans le bâtiment dont ils dépendent ou dans ceux voisins, et également tous les travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait utile de faire exécuter, et alors même que la durée des travaux excéderait 40 jours. Si au motif de ces travaux, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur ou qui lui sont confiés, s'avérerait nécessaire, cela serait s'effectuerait aux frais du Preneur et par ses soins.

- d. Le Preneur ne pourra faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucun percement de mur, ni changement quelconque, aucune modification de quelque nature que ce soit, sans avoir préalablement recueilli le consentement exprès et écrit du Bailleur. Dans le but d'obtenir éventuellement l'autorisation de les mettre en œuvre, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur le projet des travaux, les plans, les devis descriptifs et quantitatifs, de telle sorte à permettre au Bailleur, s'il le souhaite, de mandater aux frais du Preneur, un homme de l'art, lequel aura pour mission de vérifier la compatibilité des travaux avec l'ensemble du bâtiment, lesquels ne doivent ni nuire à l'activité de autres exploitants ou occupants, ni à l'aspect et à la solidité de l'immeuble, ni en diminuer sa valeur. En dépit de l'autorisation donnée par le Bailleur, et même s'il a usé de la faculté de faire contrôler en amont comme il est dit précédemment, les travaux du Preneur seront réalisés sous son entière responsabilité, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété à leur sujet.

Lorsque les travaux sont achevés, le Preneur s'engage à communiquer au Bailleur, la copie des factures acquittées et des attestations d'assurances spécifiées au paragraphe suivant. Dans le cas où les travaux auront été exigés par la commission de sécurité, le Preneur communiquera au Bailleur, la copie du rapport du bureau de contrôle qui valide les travaux ainsi mis en œuvre.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription par ses soins ou par les entrepreneurs qu'il aura mandatés, de toute police d'assurance, susceptible de relever des articles 1792 et suivants du Code Civil, obligation lui étant faite de contracter une police dommages ouvrage prévoyant la garantie aux existants, ou de nature à engager la responsabilité civile professionnelle d'un professionnel avec lequel le Preneur aura contracté, et dont il devra répondre. Tous les travaux dont le Preneur aura pris l'initiative seront à sa charge exclusive.

- e. Le Preneur devra laisser, à l'expiration du présent contrat ou dans n'importe quel cas de rupture du contrat, à quelque époque et pour quelque cause que ce soit, toutes installations, modifications ou améliorations, sans indemnité et en bon état, à moins que le Bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant, en outre, le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires, ou une indemnité qui



constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du Bailleur au frais du Preneur.

Au plus tard à la date d'expiration du bail comme il est dit ci-dessus, dans l'hypothèse ou en considération de la nature de l'exploitation du locataire, les locaux loués relèvent de la législation des Établissements recevant du public, le Preneur devra remettre au Bailleur, l'entier dossier inhérent à son exploitation, de telle sorte que le Bailleur soit en mesure de vérifier la conformité des locaux avec les exigences de la commission de sécurité compétente, à savoir, et à titre d'exemple :

- Le procès verbal de la visite de la commission de sécurité par lequel l'exploitation a été autorisée, compris les observations inhérentes aux travaux à mettre en œuvre, et le(s) rapport(s) du bureau de contrôle précédent l'ouverture.
- Les Procès verbaux ultérieurs qui ont été dressés à la suite des visites éventuelles de la commission de sécurité, y compris les observations éventuelles sur les travaux à mettre en œuvre pour maintenir ou améliorer la sécurité de l'établissement,
- Les devis descriptifs et quantitatifs, et les factures correspondantes, relatives aux travaux prescrits par la commission de sécurité à la suite de l'autorisation d'ouverture, ou d'une quelconque des visites ultérieures,
- Le rapport du bureau contrôle agréé qui valide les travaux prescrits et mis en œuvre,

A défaut de la remise par le Preneur de l'un quelconque de ces documents, le Bailleur sera fondé à mandater, aux frais du Preneur :

- Un bureau de contrôle ayant pour mission de vérifier la mise en sécurité des locaux par rapport à la nature de l'exploitation du Preneur.
 - Un maître d'œuvre, ayant pour mission de déterminer les travaux à mettre en œuvre en fonction du rapport dressé par le bureau de contrôle,
 - Les entreprises ayant pour mission de mettre en œuvre les travaux de mise en sécurité des locaux, et ce y compris le coût des assurances éventuelles (dommages ouvrage).
- f. Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toute personne qu'il délèguera, pénétrer dans les lieux, toutes les fois que nécessaire, pour juger de leur état, assurer l'entretien périodique de toutes les installations communes, et le cas échéant, pour faire visiter les locaux en vue de leur vente ou de leur location.

Dans l'hypothèse de la mise en vente ou de la location des locaux loués, le Preneur souffrira sans pouvoir réclamer aucune indemnité en contre partie, l'apposition d'une pancarte, d'un écriteau ou d'une enseigne, en façade de l'immeuble ou en tous lieux définis par le Bailleur comme étant susceptible de favoriser la vente ou la location.

- g. Le Preneur devra tenir constamment les lieux loués garnis de meubles meublants, objets mobiliers marchandises et matériels, en quantité et en valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de la présente convention.

A l'exception des circonstances qui relèvent d'un cas de force majeure, comme par exemple la survenance d'un sinistre total, le Preneur s'engage à exploiter son commerce de manière continue, à concurrence de la totalité des surfaces louées, en respectant, si cette mention figure au bail, la distinction inhérente à celle qui sont accessible au public et celles qui relèvent des locaux sociaux.

- h. Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription, soit pour son propre compte, soit pour le compte du Bailleur, qui lui donne tous pouvoirs à cet effet, de tous contrats auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.
- i. Le Preneur supportera toutes les charges de l'immeuble résultant éventuellement de la répartition des charges de copropriété si les locaux y sont soumis, et en particulier celles inhérentes à l'eau, l'électricité, le chauffage, le nettoyage, les installations de chauffage,



électriques, l'éclairage des parties communes, la location, l'entretien et le relevé des compteurs, les interventions concernant la sécurité, les frais directs et indirects de branchements à tous les réseaux dont le tout à l'égout, l'entretien et la vidange des fosses si nécessaire etc. Le Preneur supportera d'une manière générale la totalité des charges et des frais directs ou indirects, d'études et de toutes interventions diverses liés au bâtiment et à son site, de telle sorte le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du Bailleur.

Dans l'hypothèse ou du fait du Preneur ou de son activité, il serait généré des nettoyages spécifiques ou plus fréquents aux parties communes, le surcoût correspondant serait supporté intégralement par le Preneur qui s'y oblige.

- j. Le Preneur acquittera toutes les charges afférentes aux locaux loués, dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment les contributions personnelles, mobilières, taxes professionnelles, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage,... ou toutes celles qui viendraient à les remplacer, de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, ainsi qu'acquitter, tous impôts, notamment fonciers, contributions, et toutes charges auxquelles les locaux loués ou la location elle-même, pourraient être assujettis de sorte qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du Bailleur.
- k. Le Preneur devra jouir paisiblement des lieux et plus généralement veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et des autres occupants, ne soit troublée en aucune manière de son fait, en particulier sur le plan phonique, du fait de ses employés, de ses clients, ou de ses fournisseurs, de telle manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété par les voisins, les autres occupants ou des tiers.

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas utiliser le matériel dont il dispose en dehors des heures normales d'ouverture des commerces.

Si l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, le Preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir reçu une copie, ainsi que toutes les décisions de l'assemblée générale des copropriétaires qui ont été prises, ou qui seraient prises à compter du jour de l'entrée en jouissance, s'agissant de l'usage des parties communes ou privatives.

Si l'immeuble a fait l'objet d'un règlement intérieur, il s'engage en outre à respecter le règlement dont il reconnaît avoir reçu une copie.
En outre, et de manière générale, le Preneur devra satisfaire aux injonctions du syndic de copropriété, du Bailleur ou de son mandataire.

Dans l'hypothèse où le Bailleur, du fait de la carence du Preneur, serait amené à se substituer à ce dernier et à financer des sommes quelconques, le Preneur s'oblige à rembourser le Bailleur à première demande.

- l. Le Preneur devra faire son affaire personnelle, à ses risques et périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toutes réclamations, quelque puisse en être la cause, émanant des autres occupants de l'immeuble, des voisins, ou des tiers, notamment pour odeurs (quelles qu'elles soient), chaleurs, bruits ou vibrations.
- m. Le Preneur fera son affaire personnelle en cas de trouble de droit ou de faits, provoqué par toute personne bénéficiant dans l'immeuble d'un contrat de location distinct, quelle qu'en soit la nature, consenti par le Bailleur. Les parties ont expressément convenu que le dit Bailleur sera exonéré de toute garantie de réparation des dommages en résultant pour le Preneur, ce dernier en sa qualité de victime, exercera son recours uniquement contre le ou les auteurs des troubles.



- n. Il est convenu entre les parties que le Bailleur ne pourra à aucun moment être rendu responsable des vols dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble, ce dernier faisant son affaire personnelle de la garde et la surveillance de ses biens.

Le service du concierge ainsi que toute forme de surveillance s'il en existe une au jour de l'entrée en jouissance, est une simple faculté du Bailleur. Ce dernier sera fondé à supprimer le dit service à tout moment sans que le Preneur ne puisse élever aucune réclamation de ce chef, ni demander aucune réduction de loyer.

- o. Par dérogation à l'article 1722 de Code Civil, en cas de destruction de tout ou partie de l'immeuble ou des locaux loués, par suite d'un incendie, d'une explosion, ou de tout autre événement, le présent bail sera résilié sur option du Bailleur dans les 30 jours qui suivront l'événement et sans indemnité de part et d'autre. Le Preneur renonce à se prévaloir à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du montant du loyer ou des charges.
- p. Aucune plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble ne pourra être placée sans avoir été au préalable mise à l'agrément du Bailleur. Le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et des règlements des taxes y affaissant.

G. ASSURANCES

- a. Le Preneur devra assurer à ses frais, et maintenir assurés pendant toute la durée du bail ses mobiliers, matériels, vitrines, aménagements et installations, en particulier contre les risques d'incendie, explosions, dégâts des eaux et plus généralement tous les risques spécifiques et propres à son activité.

Le Preneur devra également assurer et maintenir assuré à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile, pour tous les dommages corporels, matériels ou immatériels, pouvant être causés à des tiers, y compris aux autres locataires du site, du fait de l'occupation des locaux, de ses préposés et de l'usage des aménagements et des installations.

Les polices du Preneur devront en outre prévoir, que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après notification par l'assureur du Preneur au Bailleur.

Le Preneur et son assureur renoncent, en cas de sinistre, à tous recours envers le Bailleur et son assureur. En contre partie, le Bailleur et son assureur, renoncent en cas de sinistre, à tous recours envers le Preneur et son assureur.

Le Preneur fournira au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications de la signature des polices ci-dessus visées, du règlement des primes correspondantes, et de la connaissance par ses assureurs du privilège du Bailleur, ainsi qu'il est dit au paragraphe suivant.

Dans le cas où l'activité exercée par le Preneur entraînerait soit pour le Bailleur, soit pour les cooccupants, soit pour les voisins ou la copropriété, des surprimes d'assurances, le Preneur sera Tenu d'en payer le coût".

- b. Le Preneur devra acquitter les quotes-parts de primes, résultant de la totalité des polices souscrites par le propriétaire sur présentation de toutes pièces justificatives et ce sans aucune restriction ni réserve.
- c. Le Preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre qu'elle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- d. Le Preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tout recours contre le Bailleur et réciproquement.



H. CESSION DU DROIT AU BAIL - APPORT EN SOCIETE

Sauf accord préalable express et par écrit du Bailleur, le Preneur ne pourra céder son droit au bail, ou apporter son droit au présent bail à une société, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce, et pour toutes les activités commerciales exercées par le Preneur dans les locaux.

Y compris en cas de cession du fonds de commerce, la cession du droit au bail ne pourra être réalisée qu'après l'agrément express et par écrit du Bailleur.

En toutes hypothèses, le Preneur sera tenu de notifier au Bailleur le projet d'acte inhérent à cette cession, par lettre recommandée avec accusé de réception, au moins un mois avant sa date d'effet, délai durant lequel le Bailleur devra indiquer le cas échéant, les motifs pour lesquels il refuse l'agrément du cessionnaire, ou le principe de la mise en œuvre son droit de préemption aux conditions stipulées dans le projet qui lui aura été communiqué.

Une cession qui interviendrait au mépris de ces règles, ou à des conditions différentes de celles du projet véhiculé à la connaissance du Bailleur ne lui serait pas opposable.

Afin que la cession soit opposable au Bailleur, il appartiendra au cédant ou à son cessionnaire :

- De communiquer sans frais au Bailleur un original de l'acte de cession ou d'apport dans le délai de 15 jours à compter de sa signature, ceci afin de permettre au Bailleur de faire opposition dans les délais légaux.
- De faire signifier au Bailleur la cession ou l'apport du droit au bail, en application de l'article 1690 du Code Civil, par acte extra judiciaire, dans un délai de 15 jours à compter de sa signature.

Le non respect de l'une de ces formalités est susceptible d'entraîner, si bon semble au Bailleur, la résiliation du bail.

De convention expresse entre les parties, cette disposition étant déterminante pour le consentement du Bailleur, le Preneur restera garant du ou des bénéficiaires successifs du bail à la suite des cessions ou des apports, et répondra solidairement des conséquences pour le Bailleur de l'inexécution du bail, par les cessionnaires successifs, et en particulier du paiement des loyers et des accessoires, et ce, pendant la durée du bail en cours.

De même, le ou les cessionnaires resteront garants solidaires du cédant pour toute somme qui resterait due par celui ci.

L'ensemble des stipulations de cet article seront opposables au mandataire judiciaire susceptible d'être désigné à la suite de l'ouverture d'une procédure collective, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec les lois et règlements.

I. SOUS-LOCATIONS

Le preneur s'engage à ne pas se substituer, à quelque titre que ce soit et notamment en location-gérance, une tierce personne dans la jouissance des locaux loués, et de s'engager à occuper personnellement et de manière continue les locaux loués pour l'exercice de l'activité autorisée, pendant toute la durée du présent bail.

En conséquence, le Preneur ne pourra sous-louer ou prêter, même pour un court délai, même à titre gracieux ou domicilier tout ou partie des locaux donnés à bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et sous réserve du respect de toutes dispositions législatives ou réglementaires ceci, bien sûr, même à des Sociétés de son groupe.

Il est rappelé qu'en tout état de cause, les locaux sont indivisibles dans l'intention des parties, de sorte que toute sous-location ou domiciliation, même autorisée ou consentie à des sociétés du groupe du Preneur, soit inopposable au Bailleur.



J. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer de base hors taxe annuel de :

48 000€/HT/AN soit : 12 000€/HT/Trimestre

Ce montant est référencé au 1^{er} janvier de l'année civile en cours : il lui sera appliqué l'indexation prévue à l'article K – INDEXATION DU LOYER, suivant.

a. Franchise de loyer

A titre exceptionnel, une franchise de loyers, mais non des charges, est accordée au Preneur pour la période du 1^{er} juillet 2013 au 31 août 2013.

Le loyer sera majoré de la TVA le grevant, ou de tous droits ou taxes qui viendraient à l'avenir se substituer à cette taxe sur la valeur ajoutée.

b. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, trimestriellement et d'avance, les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur, au titre des loyers et charges et impôts quelconques et autres, seront payées par virement sur le compte bancaire du Bailleur.

c. Clause pénale

En cas de non-paiement à l'échéance du loyer, des charges, ou de toutes autres sommes dues au titre du présent contrat par le Preneur, il sera dû en sus, à titre de clause pénale et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % de l'ensemble des sommes devenues exigibles, sans préjudice des intérêts de retard au taux légal. Tous frais de recouvrement, honoraires d'huissier, avocat, engagés par le Bailleur, seront à la charge exclusive du Preneur.

d. Charges

La provision pour charges est fixée à 15% (dont honoraires de gestion) du montant du loyer de base soit à ce jour 1800€/HT/Trimestre, et payable trimestriellement, soit d'avance en même temps que le loyer.

Dans le cas où ce remboursement deviendrait illégal, le Preneur s'engage à payer au Bailleur une augmentation de loyer égale à la somme remboursée par le Preneur la dernière année de l'exécution de la présente clause, augmentée de l'indexation.

K. INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à l'indexation annuelle le 1^{er} janvier de chaque année civile. Il sera augmenté (mais pas diminué en cas de variation d'indice négative) de plein droit, et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques.

Au titre de la première indexation, sera tenu comme indice de référence initial le dernier indice connu à la date de signature des présentes.

Au titre des indexations ultérieures, sera en compte le dernier indice connu, au 1^{er} janvier de chaque année, soit généralement à pareille époque, celui du 2^{ème} trimestre de l'année précédente.



L. CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme, ou fraction de terme de loyer ou accessoires, dépôt de garantie, ou de l'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce délai, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, **si bon semble au Bailleur**, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou considérations ultérieures. En outre le Preneur sera redevable envers le Bailleur de la totalité des loyers restants à échoir jusqu'à la fin de l'engagement ferme en cours.

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 de TOULOUSE, statuant en matière de référé, qui après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai.

En cas de résolution, pour quelque cause que ce soit, du fait du Preneur, le Preneur sera tenu d'abandonner et de laisser au Bailleur toutes les constructions et améliorations qu'il aura effectuées dans les lieux, sans pouvoir réclamer aucune indemnité.

M. CONDITION SUSPENSIVE

Il est convenu que l'effet du présent bail est subordonné à la condition suspensive suivante, stipulée dans l'intérêt exclusif du Preneur :

La Société Preneuse doit obtenir un prêt bancaire d'un montant de **210 K€** à un taux maximum de 5 % sur une période de 7 ans. Elle doit avoir déposé son dossier complet de demande de crédit auprès de 3 banques minimum avant le **15 avril 2013** et en justifier impérativement au Bailleur, au plus tard à cette date. A défaut de justification le Bailleur pourra signifier au Preneur que les présentes seront réputées nulles et non avenues dès cette date.

Cette condition doit être levée au plus tard le **31 mai 2013**.

N. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de l'ensemble des obligations lui incombant, le Preneur verse au Bailleur, qui le reconnaît un dépôt de garantie de : **12 000€ - douze milles euros - payable ce jour**.

Cette somme qui ne sera pas productive d'intérêts, sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail.

A l'expiration du bail, elle sera restituée au Preneur après paiement de tous les loyers et de toutes les indemnités dont il pourrait être débiteur envers le Bailleur, et après remise des clefs.

Il est expressément convenu que, dans le cas où, par effet de l'indexation de loyer, ci-dessus stipulée, celui-ci viendrait à être augmenté, la somme versée à titre de garantie devrait être également augmentée, dans la même proportion. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer le Preneur versera lors du paiement du premier trimestre augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt de manière que la caution versée soit toujours égale, au minimum, au montant trimestriel facturé ou, proportionnelle au loyer augmenté.

Par dérogations aux dispositions précédentes, dans l'hypothèse où le Preneur serait placé sous le bénéfice de la loi du 26 juillet 2005 dite de sauvegarde des entreprises, le Bailleur disposera de la faculté de procéder à la compensation :

- Avant restitution des locaux et des clés, entre le dépôt de garantie et les dettes échues au jour d'ouverture de la procédure.
- Après restitution des locaux et des clés, entre le dépôt de garantie et, d'une part, les sommes dues au titre des dettes échues postérieurement au jour d'ouverture de la procédure, et d'autre part, le coût de la remise en état des locaux conformément aux dispositions du bail.



O. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Il est formellement convenu et accepté par le Preneur que le Bailleur optera pour l'assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée. Cette option, qui constitue une condition essentielle et déterminante du bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti, est faite sous le régime en vigueur au jour de la souscription du présent bail, que le Preneur déclare parfaitement connaître.

P. DOMICILE

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

- Le Bailleur, en son siège social,
- Le Preneur, dans les lieux loués.

Tous actes d'exécution et autres seront valablement signifiés à ce domicile élu, même en cas de cession du présent bail, et ce nonobstant l'autorisation ou l'intervention du Bailleur à l'acte.

Q. ATTRIBUTION DE JURIDICTION

En cas de litige découlant de l'application du présent bail, les parties conviennent de donner compétence exclusive aux Tribunaux de l'ordre judiciaire de TOULOUSE.

R. FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront sans aucune restriction ni réserve, à la charge et sous la responsabilité exclusive du Preneur qui s'y oblige.

Les frais de rédaction du bail et d'ouverture de dossier à régler par le Preneur au Bailleur s'élèvent à la Somme Forfaitaire de : 600 € H.T.

S. SIGNATURES ANNEXES

Signons ci-joint :

- Un plan
- prise en charge des travaux de division du lot 52
- État des risques naturels et technologiques (ERNT)
- Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

En 2 exemplaires, sur 14 pages + annexes.

LE PRENEUR

DATE + LIEU
Lu et approuvé

VILLENAVE D'ORNON
le 20/03/13.
LU ET APPROUVÉ

LE BAILLEUR

DATE + LIEU
Lu et approuvé

Toulouse, le 14/03/13