

- Lot vingt et un - 21 : une boutique située en rez-de-chaussée du bâtiment A à l'angle nord du Promenoir Est et du Mail

Et tels que lesdits lieux existent et se comportent ce jour, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du PRENEUR qui déclare parfaitement les connaître après les avoir vus et visités.

Lesdits lots de cet ensemble immobilier font partie d'une copropriété dénommée LA FORESTIERE et dernièrement administrée par [REDACTED] syndic de copropriété, 499 avenue de Verdun 33700 Mérignac

Le PRENEUR les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le BAILLEUR, sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du BAILLEUR en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

2 - Le PRENEUR déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-avant désignée et ci-après stipulée.

3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces indiquées supra et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent physiquement.

4 - Le PRENEUR accepte de les recevoir en l'état, savoir à rafraichir, et conformes à leur destination contractuelle et à son souhait.

5 - Un état des lieux contradictoire sera dressé contradictoirement par les parties au jour de l'entrée en jouissance, et à défaut d'accord entre elles par ministère d'huissier de justice, à frais partagés, dans les huit jours précédents ou suivants la prise de possession.

Seul cet état des lieux vaudra descriptif contradictoire de la chose louée et de son acceptation.

6 - Il est précisé que lesdits locaux sont réputés matériellement et juridiquement indivisibles dans la commune intention des parties.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes et ce en application du statut des baux commerciaux visé aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce : **commerce de prêt-à-porter, chaussures, maroquinerie et accessoires, bimbeloterie.**

Au cas d'exercice d'une activité prohibée par le contrat ou par la Loi, voire par des textes réglementaires nationaux, régionaux, départementaux ou locaux, le présent contrat sera résilié de plein droit, sans indemnité payée au PRENEUR, conformément aux stipulations de l'article XV (Clause Résolutoire).

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la destination contractuelle choisie et notifiée au BAILLEUR, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR, conformément aux stipulations de l'article XV (Clause Résolutoire).

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.

En tout état de cause le PRENEUR reconnaît que les lieux pris en location lui permettront d'exploiter son fonds de commerce en toute quiétude et sérénité, conforme à l'usage qu'il veut en faire, et de ce fait il s'interdit toute action judiciaire contre le BAILLEUR sur le fondement de l'article 1719-1 du Code Civil.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de **9 années à compter du premier avril deux mille vingt trois (01/04/2023) pour se terminer le trente et un mars deux mille trente deux (31/03/2032)**.

Le PRENEUR seul pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale dans les formes et conditions prévues par la législation en vigueur, c'est-à-dire moyennant préavis de six mois à l'avance (lettre recommandée avec AR ou acte extra judiciaire, conformément à l'article L 145-4 du Code de Commerce).

ARTICLE IV - LOYER

Le prix du loyer a été librement débattu et accepté par le BAILLEUR et le PRENEUR, en toute connaissance de cause, notamment en considération des facteurs locaux de commercialité.

1 - La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal, de **VINGT QUATRE MILLE EURO hors charges éventuelles (24.000 € hc)** que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR, par tout moyen, à son domicile ou à celui de son mandataire, par douze (12) fractions mensuelles et d'avance avant le 5 de chaque mois de **DEUX MILLE EURO hors charges éventuelles (2.000,00 € hc)**.

Premier loyer à échoir : avril 2023.

Le loyer n'est pas assujéti à la TVA, de sorte que le Preneur paie le loyer en « net ».

Toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR : loyers, charges et remboursements de toute nature, seront payées par virement bancaire automatique de compte à compte, aux frais du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de dix (10%) à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV "Clause Résolutoire".

2 - Révision intermédiaire du loyer

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation triennale qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers.

En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, à chaque anniversaire des trois ans, soit :

- Chaque 1^{er} avril des années 2026 et 2029 proportionnellement à la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'I.N.S.E.E. (base 100 au premier trimestre 2008). Sera retenu comme indice de référence initial l'indice du 4^{ème} trimestre 2022. L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre de l'année de révision « N ».
- Le montant du loyer de base pour le calcul de la première indexation est de 24.000 €/an.

Modalités du calcul pour la révision après 3 ans : Loyer d'origine x nouvel indice (N)
Ancien indice (N-3)

Si la publication de l'indice auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicable, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal Judiciaire de Bordeaux en matière de loyers commerciaux.

Le BAILLEUR déclare que les stipulations relatives à la clause d'échelle mobile du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté, ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le PRENEUR verse entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire, la somme de **QUATRE MILLE EURO** correspondant à **DEUX** mois de loyer principal.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le preneur pourrait devoir au BAILLEUR à l'expiration du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productive d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à **DEUX** mois de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV § 3 ci-dessus.

ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION.

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 :

1 - Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour d'entrée en jouissance, en toute connaissance de cause, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail ou son renouvellement, voire sa prolongation tacite, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef, pas plus que toute mise aux normes de quelque nature que

ce soit (sauf celles touchant au gros œuvre visé à l'article 606 du Code Civil), à la réquisition de qui que ce soit, même sur injonction d'une autorité judiciaire ou administrative ou douanière.

Le PRENEUR reconnaît ne pouvoir demander aucune réparation dont la cause serait antérieure à son entrée en jouissance, lesdites réparations dues à la vétusté apparente (hors gros œuvre) étant de convention expresse à la charge exclusive du PRENEUR qui le reconnaît.

Si des travaux prescrits par l'autorité administrative ou judiciaire concernant la conformité générale de l'immeuble loué aux normes impératives et spécifiques de l'activité du PRENEUR, telles que les mises aux normes de sécurité, d'hygiène, de salubrité ou d'accessibilité ERP, touchent au gros œuvre et à la toiture, le PRENEUR devra en informer le BAILLEUR avec un délai de prévenance minimal de soixante jours.

Pour celles ne touchant pas au gros œuvre, elles sont de convention expresse à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR copie de la prescription administrative ou judiciaire le cas échéant, et donnera libre accès aux lieux loués afin que le BAILLEUR puisse faire intervenir tout homme de l'art qu'il lui plaira pour apprécier la nature des travaux relatifs à la prescription administrative ou judiciaire et affectant le gros œuvre ou la toiture.

Passé ce délai de soixante jours, et sous réserve que le PRENEUR ait respecté ses obligations contractuelles, le BAILLEUR aura la faculté d'arbitrer entre :

- Faire exécuter et payer les travaux affectant gros œuvre et toiture stipulés supra, sans demande de remboursement à son PRENEUR ;
- Laisser au PRENEUR le soin de se conformer à toute prescription de l'autorité pour toutes les causes citées précédemment en faisant intervenir les entreprises de son choix pour les exécuter (les devis devront être agréés par le BAILLEUR), lesquels travaux devront être remboursés au PRENEUR par le BAILLEUR.

Toutefois au cas de nécessité d'intervention sur le gros œuvre ou la toiture du fait d'un constructeur ou locateur d'ouvrage, le PRENEUR se devra de mobiliser pour le compte du BAILLEUR les assurances constructions (responsabilité civile et assurances de parfait achèvement, biennale, décennale et autres) conformément aux articles 1792 et suivants du Code Civil. Il assumera la responsabilité contractuelle de la souscription desdites assurances ainsi que l'intégralité du coût sans faculté de remboursement ou recours contre le BAILLEUR.

2 - Le PRENEUR s'engage à tenir les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses sans distinction y compris sur le rideau métallique (sauf celles visées à l'article 606 du Code Civil), de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en bon état de réparations et d'entretien.

Si le PRENEUR devait effectuer quelques travaux que ce soit, lesdits travaux et/ou réparations payés par le PRENEUR ne pourront donner lieu à aucun paiement, remboursement, recours ou répétition contre le BAILLEUR.

A ce sujet il est rappelé au PRENEUR qu'il est tenu impérativement, sous peine de résiliation fautive du contrat, de demander au préalable à tout travaux l'autorisation du BAILLEUR ou de la COPROPRIETE.

Le PRENEUR ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au BAILLEUR à titre quelconque.

Le PRENEUR s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages et huisseries et tout élément de sécurité et d'anti-intrusion qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le BAILLEUR même pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages, et en général pour quelconque infiltration.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations, toutes installations apparentes et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations visées supra.

Le PRENEUR accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le BAILLEUR entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place lesdites réparations et travaux, le PRENEUR s'engageant à en rembourser le coût effectif, sur présentation de factures, en ce compris tous frais et honoraires raisonnables s'y rapportant qui seraient obligatoires pour la réalisation des travaux concernés, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le PRENEUR.

Le BAILLEUR autorise expressément le PRENEUR à effectuer à ses seuls frais et sous son unique responsabilité, sans recours possible contre le BAILLEUR, tous les travaux petits ou grands visés au paragraphe XIV, sous la réserve de faire valider les plans au préalable.

3 - Il devra user des lieux loués en bon père de famille (en homme avisé et prudent) et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation. Il devra aviser le BAILLEUR immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

4 - Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés.

En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

5 - Le PRENEUR ne devra pas faire supporter aux murs et planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

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

6 - Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR et/ou du SYNDIC DE COPROPRIETE.

A titre de condition spéciale, le BAILLEUR autorise le PRENEUR, dans le respect de la réglementation d'urbanisme, à poser en façade ou à tout endroit que nécessaire mais dans la limite des biens loués, un totem et/ou une enseigne commerciale lumineuse ou non, destinée exclusivement à se faire connaître et à le localiser (autorisations à demander aux Service de l'Urbanisme par le PRENEUR après accord du SYNDIC DE COPROPRIETE).

7 - Le PRENEUR aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux urgents que le BAILLEUR jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du code civil.

En contrepartie, le BAILLEUR s'engage à préserver un maximum d'accessibilité aux locaux pendant les travaux et faire ses meilleurs efforts pour que les travaux causent le moins de gêne possible à l'activité du PRENEUR et à son utilisation des locaux loués et qu'ils soient effectués dans les meilleurs délais compte tenu de leur nature. Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

8 - Le PRENEUR acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que ses taxes professionnelles telles que CET ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges.

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

9 - Le PRENEUR souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), 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. Les compteurs individuels sont situés dans le parking.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, sauf si celle-ci est directement imputable au BAILLEUR ou de son fait.

10 - 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 des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel.

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

Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque ayant un lien direct avec son activité dans les locaux loués, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des personnes ou des biens, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

12 - En tout état de cause, le PRENEUR ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles de l'extérieur sans l'accord écrit du BAILLEUR et/ou du SYNDIC DE COPROPRIETE et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

13 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelque cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR resteront sans indemnité la propriété du BAILLEUR.

14 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VII - CHARGES IMPOTS ET TAXES

1 - Le PRENEUR s'engage à rembourser au BAILLEUR, en sus du loyer principal, les charges afférentes à toutes les prestations fournies par avance par le BAILLEUR, et tous les travaux exécutés par le BAILLEUR pour le compte du PRENEUR, à la demande du Preneur et sous réserve que le montant desdits travaux ou prestations soient préalablement validés par le Preneur.

En outre le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe foncière et de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères relative aux lots 21 de la copropriété, savoir plus précisément telle que fixée dans chaque rôle annuel transmis par l'administration fiscale (1115 € pour l'année 2022).

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au PRENEUR à même proportion.

2 - Au cas où, pour une raison quelconque, le PRENEUR serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le PRENEUR jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le BAILLEUR jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

3 - Provision sur charges

Le PRENEUR règlera au BAILLEUR **en sus du loyer mensuel** une provision sur charges (charges de la copropriété LA FORESTIERE récupérable sur le locataire) de **CENT CINQUANTE EURO (150,00 €)** [montant calculé par rapport à l'appel de fonds du 1^{er} trimestre 2023 du syndic de copropriété et TF 2022]

Les provisions feront l'objet d'une reddition de compte chaque année (au 31 mars) et seront réajustées fonction de la reddition des comptes du syndic de copropriété.

ARTICLE VIII - ASSURANCES

Le PRENEUR a l'obligation :

1 - De souscrire une assurance pour les locaux loués contre l'incendie et toutes autres causes de destruction (assurance multirisque commerce), ainsi que contre tous autres risques généralement assurés (multirisque professionnelle).

2 - De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait lui être apporté par les tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du PRENEUR devront être signalés au BAILLEUR et que la surprime éventuelle qui pourra en découler, tant pour le BAILLEUR que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le PRENEUR.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes auxdites polices.

De justifier spontanément chaque année au BAILLEUR de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir dans les meilleurs délais le BAILLEUR de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

3 - D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité ; de souscrire toutes assurances pour se garantir des conséquences de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes.

A cet effet le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir.

4 - Toutes assurances susceptibles d'être souscrites par le PRENEUR, notamment dégâts des eaux, incendie, responsabilité civile professionnelle etc... devront l'être auprès d'une compagnie notoirement solvable.

ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR, sauf faute du Bailleur :

1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

2 - Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction (sauf l'effet des recours judiciaires au visa des articles 1792 et suivants du Code Civil), cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le bail sera résilié conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil.

3 - En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

4 - En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR. Pour sa part, le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

5 - En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE X – 1 - CESSION & CLAUSE DE GARANTIE SOLIDAIRE

Le PRENEUR ne pourra céder sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail (vente, apport en société, fusion de société, donation ou dation) sans le consentement préalable exprès et par écrit du BAILLEUR, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce.

Le PRENEUR restera garant et répondant solidaire de son successeur, de son cessionnaire et des cessionnaires successifs, ou de la société bénéficiaire de la fusion ou de l'apport, ou du bénéficiaire de la donation, tant pour le paiement des loyers et charges que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail, pendant un délai de trois ans (3) à compter de la date de l'acte de transfert de propriété.

De la même façon, le Cessionnaire ou le bénéficiaire de l'apport en société, ou de la fusion voire le donataire, restera garant et répondant solidaire de son Cédant tant pour le paiement des loyers et charges qui resteraient dus au jour du transfert de propriété que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail, pendant un délai de trois ans (3) à compter de la date de l'acte de transfert de propriété.

Toute cession ou apport du fonds de commerce ou de droit au bail, devra avoir lieu par acte-sous signature-privée contresigné par Avocat (article 1374 du Code Civil) ou par acte authentique exclusivement, le BAILLEUR devant être dûment appelé huit jours (8) auparavant.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Mandataire Judiciaire, le débiteur assisté ou l'Administrateur de la société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au présent article.

Un original enregistré de la cession de bail ou de fonds de commerce devra être remis au BAILLEUR sans frais, dans le mois de la cession, conformément à l'article 1690 du Code Civil, à peine de nullité de ladite cession.

ARTICLE X – 2 - SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et des charges à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Le sous locataire devra assurer les locaux sous loués dans les mêmes conditions que le LOCATAIRE PRINCIPAL.

ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

1 - Le PRENEUR s'engage à laisser le BAILLEUR, ses représentants, Avocats, architectes, Huissiers de Justice, entrepreneurs et ouvriers à 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 tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

2 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux de sortie, à frais partagés, qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le PRENEUR.

ARTICLE XII - TOLERANCE - MODIFICATION

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

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 tolérance, 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 XIII - ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Conformément aux dispositions des articles L125-5 à 7, R125-26, R563-4 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005, et l'article L174-5 du Code Minier, relatives à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur doit établir à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques pour visa du preneur.

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret.

A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti 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 vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

Ce document établi par la société DIAG EXPERT AQUITAINE le 3 mars 2023 et est ci-annexé.

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

En vertu des dispositions des articles L 134-1 à L 135-5 et R 134-1 à R 134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, un Diagnostic de Performance Énergétique (DPE) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisée du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction de valeurs de référence afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandations destinées à améliorer cette performance. Il doit être remis aux locataires.

Ce document établi par la société DIAG EXPERT AQUITAINE le 3 mars 2023 et est ci-annexé.

Dossier de Diagnostic Technique

- Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, et remet au Preneur la "fiche récapitulative" prévue au même article dudit Code, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

Ce document établi par la société DIAG EXPERT AQUITAINE le 3 mars 2023 et est ci-annexé.

Il indique l'absence de repérage de matériaux et produits susceptible de contenir de l'amiante.

- Plomb

Non repuis.

Etat parasitaire

Ce document établi par la société DIAG EXPERT AQUITAINE le 3 mars 2023 et est ci-annexé.

Il indique l'absence de repérage d'indice d'infestation de termites.

ARTICLE XIV – TRAVAUX PARTICULIERS

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR a faire dans les lieux loués tous les travaux de petit œuvre, agencement et décoration nécessaires à son activité, mais sans qu'il soit touché au gros œuvre (murs et cloisons, planchers et plafonds, charpente et couverture, huisseries extérieures).

En outre, du fait du présent bail le PRENEUR n'aura aucun recours contre le BAILLEUR, y compris concernant les éventuelles démarches administratives au cas de dépôt d'une demande d'Autorisation de Travaux et demande de Pose d'Enseigne. Lesdits travaux seront faits après agrément des plans par le BAILLEUR et/ou le SYNDIC DE COPROPRIETE, mais sous l'entière et unique responsabilité du PRENEUR, sans aucun recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR devra s'assurer que les entreprises intervenantes sont couvertes par une assurance professionnelle RC et RC Décennale en cours de validité.

Les travaux entrepris et exécutés deviendront propriété du BAILLEUR conformément à la clause d'accession prévue dans le présent bail, sans aucune indemnité au PRENEUR.

ARTICLE XV - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, ou de remboursement de quelconque charge (dont taxe d'enlèvement des ordures ménagères et taxe foncière) ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire (acte d'huissier), voire une sommation, resté sans effet, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement, automatiquement et 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 Judiciaire compétent statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui, après avoir constaté la résiliation du bail, prononcerait l'expulsion du PRENEUR sans délai.

En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à 200 % du montant du dernier loyer mensuel quittancé sera due au BAILLEUR jusqu'à vidage complet des lieux par le PRENEUR et tout occupant de son chef.

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

ARTICLE XVI - DROIT DE PRÉFÉRENCE

Loi du 18 juin 2014 article 14 – Article L 145-46-1 du Code de Commerce.

Dans le cas où le BAILLEUR déciderait de vendre l'immeuble (lots de copropriété) objet de la location, il s'engage à en informer le PRENEUR par lettre recommandée avec avis de réception en indiquant les conditions de la vente, dont le prix ; elle vaudra offre de vente au PRENEUR ;

Le PRENEUR aura un délai de 1 mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer dans la même forme, à peine de forclusion.

En cas d'acceptation, le PRENEUR disposera à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR d'un délai de deux (2) mois pour réaliser la vente.

Si le PRENEUR recourt à un prêt, son acceptation sera subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente sera porté à quatre (4) mois.

Pour le cas où le PRENEUR accepterait l'acquisition aux charges et conditions fixées par le BAILLEUR, la rédaction des actes et les formalités s'effectueraient par le notaire du PRENEUR avec la participation du notaire du BAILLEUR.

ARTICLE XVII - CLAUSE D'INDIVISIBILITÉ ET DÉCHARGE

Toutes les clauses du présent contrat sont de rigueur, aucune d'entre elles ne peut-être réputée de style ; chacune est condition déterminante de la convention sans laquelle les parties n'auraient pas contracté.

En effet les parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles a été conduite de bonne foi et chacune des parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette période, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Ainsi, les parties déclarent et reconnaissent avoir arrêté et conclu entre elles le prix du loyer du bail commercial ainsi que les charges et conditions de la présente location de leur propre autorité, hors la présence et l'intervention du rédacteur d'acte ; donner décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que l'acte établi a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier ne soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit acte et que chacun a été pleinement informé de la portée de son engagement.

ARTICLE XVIII – DROIT D'ENTREE – PAS DE PORTE

Sans objet.

ARTICLE XIX – DECLARATIONS DIVERSES

Le BAILLEUR déclare ce qui suit :

- Il n'est pas susceptible actuellement ou antérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.
- Il n'est pas actuellement en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaire ou procédure de sauvegarde. Il n'est donc pas en état de cessation de paiement.
- Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.
- Depuis qu'il en est propriétaire, ce bien n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L125-8 du Code des Assurances, n'ayant par ailleurs pas été lui-même informé d'un tel sinistre par son preneur précédent, en application de ces mêmes dispositions.

Le PRENEUR atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment que :

- Il n'est pas en état de faillite, redressement ou liquidation judiciaire ou procédure de sauvegarde. Il n'est donc pas en état de cessation de paiement ni suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires.
- Il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens
- Il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale

ARTICLE XX – AVERTISSEMENT : IMMATRICULATION AU RCS

Sans objet.

ARTICLE XXI - CAUTIONNEMENT

Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter sous quelque forme que ce soit les droits au présent bail à une personne morale (société) même à un successeur dans son fonds de commerce, sans que le dirigeant de la société cessionnaire ou l'associé ou actionnaire principal de la société cessionnaire ne se reconnaissent personnellement garant et répondant solidaire vis à vis du bailleur en qualité de CAUTION SOLIDAIRE de la société cessionnaire (ou bénéficiaire) pour tout ce qui a trait à la conclusion, l'exécution ou la rupture du bail commercial, le tout dans les conditions fixées aux articles 2288 nouveau et suivants du Code Civil, la CAUTION SOLIDAIRE renonçant au bénéfice de division et de discussion.

ARTICLE XXII - OBLIGATION D'INFORMATION

BAILLEUR et PRENEUR déclarent être parfaitement informés des dispositions de l'article 1112-1 du Code Civil issu de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel : *"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.*

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

BAILLEUR et PRENEUR déclarent chacun avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

ARTICLE XXIII - CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les PARTIES déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code Civil issu de l'Ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : *« Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »*

ARTICLE XXIV - IMPREVISION

Le PRENEUR déclare avoir obtenu tous les renseignements sollicités du BAILLEUR lui permettant de se forger son opinion sur les qualités et défauts du local loué et avoir examiné en détail les conditions matérielles d'exploitation de son activité dans ledit local, outre les conditions juridiques.

Par ailleurs il renonce formellement aux dispositions de l'article 1195 du Code civil aux termes duquel : *« Si un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rend l'exécution excessivement onéreuse pour une partie qui n'avait pas accepté d'en assumer le risque, celle-ci peut demander une renégociation du contrat à son cocontractant. Elle continue à exécuter ses obligations durant la renégociation... »*

ARTICLE XXV - PREVENTION DU BLANCHIMENT

Conformément à l'Ordonnance 2009-104 du 30 janvier 2009 relative à la prévention de l'utilisation à des fins de blanchiment de capitaux et de financement du terrorisme, et conformément aux dispositions spéciales du Code Monétaire et Financier, l'ensemble des parties à l'acte déclare sur l'honneur que toute sommes payées à l'occasion ou en exécution du présent contrat à une origine parfaitement et clairement identifiée comme non occulte et non destinées ou issue de blanchiment de capitaux.

ARTICLE XXVI - ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis à la formalité de l'enregistrement aux frais du BAILLEUR qui le reconnaît (25,00 €).

ARTICLE XXVII - FRAIS

Tous les frais et droits (dont enregistrement) et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la suite ou la conséquence, sont à la charge exclusive du BAILLEUR qui le reconnaît, les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions au contrat du fait du PRENEUR, s'il y a lieu, étant de convention expresse à charge du PRENEUR.

ARTICLE XXVIII – ANNEXES A L'ACTE

1. Attestation de propriété
2. Dossier des diagnostics DIAG EXPERT N°DO0203230440
3. Annexe concernant les travaux réalisés les 3 dernières années
4. Annexe concernant les travaux à réaliser les 3 prochaines années
5. Annexes concernant les sinistres indemnisés
6. Avis de taxe foncière 2022
7. Appel de fonds SYNDIC de copropriété 1^{er} trimestre 2023

ARTICLE XXIX - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties élisent chacune domicile en leur siège social et chacune fait attribution de juridiction spécialement aux tribunaux du ressort du Tribunal Judiciaire de Bordeaux.

INTERVENTION & EXECUTION

Aux présentes est intervenu [REDACTED], Avocat au Barreau de Bordeaux, Conseil du Bailleur, lequel déclare :

- Avoir été le rédacteur unique du contrat ;
- Avoir veillé à l'équilibre des intérêts de chacune des deux parties ;
- Avoir adressé le projet d'acte à chaque Partie (pour le Preneur, son Notaire) ;
- Avoir éclairé chacune des Parties des conséquences juridiques, patrimoniales, sociales et fiscales des engagements souscrits par ces dernières, ce qu'elles reconnaissent chacune ;



En conséquence et avec l'accord de chaque partie, [redacted] accepte de contresigner le présent acte d'Avocat conformément aux dispositions de l'article 66-3-1 de la Loi du 31 décembre 1971, article 1374 nouveau du Code Civil.

Lecture en ayant été faite ce jour par [redacted], les parties ont signé le présent Acte d'Avocat.

A Bergerac (Dordogne) le 31/03/2023

En quatre exemplaires originaux, dont un qui restera en la garde de [redacted] à charge pour lui d'en délivrer et certifier valables copies (les annexes en un seul exemplaire original, à chargez pour Maître SAILLAN d'en délivrer et certifier valables copies).

Madame [redacted]

M. FUST

Madame OLIVE Sabine

S. Olive

Marika by SO

CC 1 rue la Forestière - 33970 LE CAP FERRET
Tél : 05.56.03.71.56

EI OLIVE Sabine - SIREN : 908.017.171



Handwritten mark/arrow pointing to the right.