

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

(Conditions générales)

ENTRE LES SOUSSIGNES :

..... société civile immatriculée auprès
du Registre du Commerce de BORDEAUX sous le dont le siège social est
situé à
Représentée par , agissant
en qualité de co-Gérants,
et

.....
d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, dont le siège
social sera
Représentée par , agissant en qualité de gérant.

La société devra s'immatriculer dans un délai de 3 mois.
Monsieur (.....)

..... agit pour le compte de la société en formation en
cours d'immatriculation et se portera fort d'exécution pour la société
en cas de non immatriculation dans le délai imparti et se substituera en tant que PRENEUR.

Ci-après dénommée "LE PRENEUR",

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le bailleur donne par les présentes à bail à loyer au preneur qui les accepte, à titre commercial, conformément au statut des baux commerciaux défini au chapitre V « du Bail commercial » titre IV « Du fonds de commerce », livre I du Code de Commerce, les locaux dont la désignation suit et selon les conditions générales et particulières figurant ci-après.

Le preneur reconnaît qu'il a reçu préalablement à la signature du présent bail toutes les informations utiles, nécessaires et déterminantes à son libre consentement, notamment sur les conséquences de toutes les clauses qu'il contient et ses annexes. Il reconnaît également que toutes les clauses du présent contrat ont été préalablement négociées.

.....
CGM

SOMMAIRE

CONDITIONS GENERALES

1. Désignation des locaux loués
2. États des lieux
3. Durée
4. Destination
5. Loyer
6. Indexation du loyer
7. Loyer de renouvellement
8. Charges
9. Conditions
 - 9.1. État des lieux loués
 - 9.2. Entretien-réparations-travaux
 - 9.3. Charges planchers
 - 9.4. Transformations-changements-embellissement
 - 9.5. Obligation de garnissement, d'exploitation, d'immatriculation
 - 9.6. Jouissance
 - 9.7. Visite et surveillance des locaux
 - 9.8. Assurances
 - 9.9. Responsabilité-recours
 - 9.10. Destruction et interdiction administrative des locaux loués
 - 9.11. Sous-location-location-gérance-cession-transfert
 - 9.12. Engagement ferme et définitif
 - 9.13. Restitution des locaux
10. Pacte de préférence du bailleur
11. Droit de préemption en cas de vente des locaux loués
12. Clause résolutoire-résiliation
13. Clause pénale
14. Dépôt de garantie
15. Caution
16. Diagnostics
17. Dépollution
18. Tolérance-modifications-indivisibilité
19. Solidarité et indivisibilité
20. Informations relatives aux données personnelles

CONDITIONS PARTICULIERES

1. Désignation des locaux loués
2. Durée du bail
3. Destination des lieux loués
4. Loyer
5. Indexation du loyer
6. Loyer de renouvellement
7. Charges
 - 7.1. Définition
 - a) Charges proprement dites
 - b) Impôts et taxes
 - 7.2. Paiement
8. Dépôt de garantie
9. Caution
10. Diagnostics et information du preneur
11. Amiante
12. Plomb
13. Etablissement recevant du public
14. Enseigne-Façade
15. Frais-enregistrements-honoraires
16. Élection de domicile

CG1 DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les locaux objets du présent bail sont décrits à l'article CPI « *Désignation des Locaux loués* » des Conditions Particulières ci-jointes.

CG2 ÉTATS DES LIEUX

Les locaux loués feront l'objet d'un état des lieux contradictoire lors de la prise de possession du preneur, établi par un **HUISSIER de justice**, à frais partagés, à parts égales.

De même, un état des lieux sera contradictoirement établi par un **HUISSIER de justice** lors de la restitution des lieux loués par le preneur.

A l'occasion de la prise d'effet d'une cession du présent droit au bail ou d'une cession de quelque nature qu'elle soit du fonds de commerce, cédant et cessionnaire s'engagent impérativement à laisser le bailleur faire réaliser par son huissier un état des lieux loués à leurs frais partagés.

Le cessionnaire sera tenu, solidairement avec le cédant, de la suppression de tous travaux, constructions ou aménagements qui auraient été réalisés par le preneur sans l'accord du bailleur, au terme du présent bail.

CG3 DURÉE

Le présent bail est consenti pour la durée mentionnée à l'article CP2 « *Durée du bail* » des Conditions Particulières ci-jointes et commencera à courir à la date d'effet prévue au même article.

Toutefois le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire à l'exception des baux conclus pour une durée supérieure à neuf ans, des baux des locaux construits en vue d'une seule utilisation, des baux des locaux à usage exclusif de bureaux, et ceux des locaux de stockage mentionnés au 3° du III de l'article 231ter du Code Général des Impôts.

CG4 DESTINATION

Le preneur devra utiliser les lieux loués conformément à l'usage prévu à l'article CP3 « *Destination des lieux loués* » des Conditions Particulières du présent bail.

Il ne pourra, à peine de résiliation du présent bail, modifier ou compléter ces destinations sous aucun prétexte, par substitution ou addition d'autres activités même momentanément ou prétexte pris des usages locaux.

La destination contractuelle ci-après stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant à l'obtention et /ou au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur atteste qu'il est un professionnel de(s) activité(s) visée(s) ci-après, qu'il est en mesure de les exercer dans les locaux loués, et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires avant de conclure le présent bail.

Le bailleur se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble ou de tout autre immeuble dont il est propriétaire, pour une ou des destination(s) similaire(s).

CG5 LOYER

Le présent bail est consenti moyennant le loyer annuel stipulé à l'article CP4 « *Loyer* » des Conditions Particulières du présent bail.

À titre de condition déterminante et essentielle du présent bail, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code civil et excluent, à défaut d'accord amiable, toute faculté extrajudiciaire et unilatérale de réduction du montant du loyer.

CG6 INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé variera annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de référence est défini à l'article CP5 « *indexation du loyer* » des conditions particulières du présent bail.

Toutes les quittances adressées par le bailleur alors que l'une ou l'autre des parties aurait oublié de faire jouer l'indexation ne vaudront pas renonciation à faire valoir le jeu de l'indexation. La différence due en tenant compte de l'indexation restera exigible par le bailleur si le loyer a augmenté.

CG7 LOYER DE RENOUVELLEMENT

Le loyer de renouvellement sera arrêté selon les conditions définies à l'article CP6 « *Loyer de renouvellement* » des Conditions Particulières jointes aux présentes.

CG8 CHARGES

L'ensemble des charges, impôts et taxes inhérents au présent bail et leurs modalités de règlement sont détaillés à l'article CP7 « *Charges* » des Conditions Particulières du présent bail.

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-36 du Code du Commerce lesdits charges, impôts, taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif portant liquidation et régularisation des comptes de charges, annuellement communiqué par le bailleur au preneur, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi, ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

CG9 CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit, et notamment aux conditions suivantes que le preneur s'engage à exécuter.

CG9.1 Etat des lieux loués

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-37 du Code du Commerce, il est annexé au présent bail :

- l'état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes par le bailleur (annexe 1) ;
- l'état prévisionnel des travaux envisagés par le bailleur dans les trois années qui suivront la conclusion du présent bail (annexe 1) ;

Ces documents informatifs actualisés seront communiqués par le bailleur au preneur dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale.

En conséquence de quoi, le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir faire aucune réclamation quant à leur contenance, ni pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état, de réparations, d'adjonction d'équipements supplémentaires ou de travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de construction ou tout autre vice ou cause ainsi que par la vétusté, sauf si les travaux relatifs à cette vétusté relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil ; l'ensemble que ce soit au moment de l'entrée dans les lieux que pendant tout le cours du bail et plus généralement de son occupation.

Les parties aux présentes conviennent en outre que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation existante notamment les travaux de mise aux normes, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, d'incendie, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité, en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, sera exclusivement supportée par le locataire sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux loués ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

Le preneur exonère le bailleur, comme condition déterminante du présent bail, de toute responsabilité à ce titre par dérogation absolue aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

CG9.2 Entretien - Réparations - Travaux

Le preneur entretiendra les lieux loués en parfait état, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, en effectuant, à ses frais risques et périls, au fur et à

mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations, petites ou grosses ci-après définies.

De convention expresse entre les parties, le preneur effectuera à ses frais toutes les réparations et tous les travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient ainsi que toutes réfections ou tous remplacements qui s'avèreraient nécessaires dans la mesure où cela ne pourrait être réparé, quelle qu'en soit la cause, même dans le cas où ils seraient rendus nécessaires par tous vices même cachés ou défauts ou cas fortuit ou force majeure ou par vétusté, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, à l'exception des travaux qui seuls resteront à la charge du bailleur relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le preneur aura notamment entièrement à sa charge l'entretien complet et le remplacement, si besoin est, des éléments d'équipement, de la devanture et des fermetures des locaux loués.

Le preneur entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercera aucun recours contre le bailleur en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture la façade. Il supportera les frais de ravalement, si l'immeuble est en copropriété : pour la part contributive des locaux loués qui sera réclamée au bailleur par le syndic de l'immeuble sur la base du règlement de copropriété et si l'immeuble est propriété du seul bailleur et comprend plusieurs locaux : au prorata de la surface des façades qui couvrent les locaux loués.

Le preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quelle que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté) toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le preneur devra faire ramoner, à ses frais, les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau... toutes les fois que besoin sera, et au moins une fois l'an par une entreprise qualifiée par l'O.P.Q.C.B. Il devra en justifier chaque année auprès du bailleur.

Le preneur sera seul responsable des dégâts causés par tous parasites, rongeurs ou insectes ; il lui appartiendra de prendre toutes mesures pour en éviter l'apparition ou en assurer la disparition.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou de climatisation sans approbation préalable et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée. Cette installation ne devra en tout état de cause créer aucune nuisance phonique, thermique ou toute autre nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins ni provoquer de risques immédiats ou futurs pour l'immeuble (ventilation, hygrométrie etc....); auxquels cas le preneur s'engage à mettre un terme immédiat aux éventuelles conséquences dommageables engendrées dont il fait son affaire personnelle. Le preneur aura à sa charge par la suite, l'entretien complet et toutes les réparations nécessaires à l'infrastructure de chauffage et de climatisation.

Plus généralement le preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants ou voisins ou à entraîner des dégradations de l'immeuble.

Le preneur sera seul responsable de dégâts causés par le gel ou le dégel dont il devra assumer intégralement toutes les réparations consécutives. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes dispositions pour les éviter.

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le preneur fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, au lieu et place du bailleur, tous travaux intéressant les locaux loués qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation ou requis par les services publics et administratifs, qu'il s'agisse notamment de mise aux normes, de mise en conformité, de protection de l'environnement, d'hygiène, de sécurité, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de son handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire etc...) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), de mise en conformité avec la législation du travail ou pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux.

Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de toute réparation dont le bailleur a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard. Il devra plus généralement prévenir le bailleur de tous désordres ou de toute atteinte qui seraient portés à sa propriété.

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1122 du Code civil, les parties conviennent à titre de condition déterminante et essentielle de leurs consentements réciproques, que le preneur ne pourra effectuer lui-même ou faire effectuer de sa propre initiative les réparations sauf en cas de force majeure ou de mise en place de mesures conservatoires et/ou d'urgence.

Dans le cas contraire le bailleur pourra refuser de régler les factures et/ ou de rembourser les frais engagés.

Le preneur devra souffrir, sans pouvoir en discuter l'urgence et sans aucune indemnité ni diminution de loyer, sous quelque forme que ce soit, quelles qu'en soient l'importance et la durée et quelques incommodités qu'elles lui causent, fut-ce de jouissance et/ou de délivrance, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent et également tous travaux d'amélioration, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement ou de construction nouvelle ou autres quelconques que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait 21 jours et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 alinéa 2 du Code Civil.

Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution de ces travaux par le bailleur.

Si à l'occasion de ces travaux, la dépose ou le déplacement d'enseignes, de mobilier, appareils ou aménagements spécifiques quelconques s'avérait nécessaire cela s'effectuerait aux frais du preneur ou, s'il mieux n'aime, par ses soins.

CG
M

CG9.3 Charges planchers

Le preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble sous peine en tout état de cause d'être responsable et tenu de toutes les réparations et remise en état consécutives et de tous préjudices en résultant.

CG9.4 Transformations – Changements - Embellissements

Il ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction, aucune installation, aucun aménagement, aucune amélioration, aucun embellissement, aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de voûtes ou de planchers et plus généralement aucune modification aux distributions, constructions et installations existantes, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur et du syndicat des copropriétaires s'il y en a un.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés par le preneur sous sa responsabilité et sous le contrôle de l'architecte, maître d'œuvre ou BET du bailleur et/ou du syndicat des copropriétaires s'ils le souhaitent, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Si la nature des travaux l'exige, le preneur devra souscrire une assurance « dommage ouvrage » et en justifier auprès du bailleur et/ou du syndicat des copropriétaires.

Les travaux qu'aura fait exécuter le preneur selon les conditions précitées resteront sous sa responsabilité, à ses risques et périls.

Ces travaux d'embellissement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications, d'installation, de démolition, de percement, de construction seront incorporés de plein droit à l'immeuble au fur et à mesure de leur réalisation.

Ils seront immédiatement acquis aux locaux loués et deviendront immédiatement la propriété du bailleur sans indemnité par l'effet de l'accession immédiate à la propriété au fur et à mesure de leur réalisation.

CG9.5 Obligation de garnissement, d'exploitation, d'immatriculation

Le preneur tiendra les locaux loués constamment garnis de meubles meublants, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Ces locaux devront être constamment ouverts à la clientèle et achalandés aux heures habituelles des jours ouvrés selon l'usage du preneur décrit à l'article CP3 « destination des lieux loués » des Conditions Particulières du présent bail, en dehors des jours de fermeture légale et de fermeture pour congés.

Ces obligations de garnissement des locaux, d'achalandage et d'exploitation effective dans les lieux loués devront continuer d'être remplies par le preneur même après un refus de renouvellement du bail, avec ou sans offre d'indemnité d'éviction, régulièrement signifié par le bailleur, au moins jusqu'à ce que la situation juridique ainsi créée soit définitivement apurée.

Le preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra héberger aucun occupant, même provisoirement à titre gratuit.

Il devra être et demeurer inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

CG9.6 Jouissance

Le preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et celle des autres occupants ou des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous les bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

Il devra en outre se conformer à tous les points du règlement de copropriété, dont extrait annexé au présent bail (**annexe 2**), le cas échéant, qui lui est opposable et/ou du règlement intérieur ainsi, le cas échéant, qu'à ses (leurs) modifications ultérieures qui seront portées à sa connaissance.

Il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes de l'immeuble (bicyclette, colis, etc...).

Le preneur sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité, de son comportement personnel, de celui de ses préposés et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués. Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le preneur seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués conformément à l'article CG9.2 « *Entretien Réparations Travaux* » du présent chapitre.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du preneur ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil.

Il devra faire son affaire personnelle de sorte que le bailleur ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le bailleur serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du preneur, celui-ci devrait le garantir de toutes somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations dans l'ensemble immobilier nécessités par l'activité du preneur ou des mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le preneur au bailleur sur justificatif.

Il souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, gaz, 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.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet ; et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et professionnelles et tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du bailleur notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

CG9.7 Visite et surveillance des locaux

Pendant toute la durée de son occupation, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant ou ses mandataires ou ses entrepreneurs et ouvriers ou le syndic de copropriété pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux, après en avoir été averti quarante-huit heures à l'avance. En cas d'urgence, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de relocation, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou de ses mandataires tous les jours ouvrables, pendant deux heures fixées par le bailleur.

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.

CG9.8 Assurances

Le preneur assurera les lieux loués pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de son exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance « dommages aux biens » garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, de court-circuit, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur, le syndic des copropriétaires et/ou tous autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le bailleur de toute demande de ce chef.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée le bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion, dégâts des eaux, ...)

pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement pendant toute la durée de son occupation des lieux. Il justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du bailleur, en produisant, le cas échéant - un exemplaire de son contrat d'assurance en vigueur - et en tout état de cause spontanément, à chaque date anniversaire du bail, une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

De convention expresse, toutes indemnités versées au preneur par toutes compagnies d'assurance en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté seront immédiatement reversées par le preneur au bailleur pour tout ce qui concerne la partie immobilière, dans le délai de 8 jours de leur perception.

CG9.9 Responsabilité Recours

Il est convenu de façon expresse entre le preneur et le propriétaire que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols ou de tous actes criminels ou délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux loués et ses affaires personnelles ; le bailleur n'ayant pas de convention expresse la charge de faire surveiller l'immeuble.

Le preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le bailleur en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux locaux loués.

Le bailleur est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de télécommunications etc...

En cas d'inondations ou d'infiltrations de quelque provenance que ce soit, notamment par refoulement d'égouts, humidité, fuites, le bailleur ne sera aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ; le preneur s'engageant à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

En cas de troubles apportés à la jouissance du preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le preneur devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins, de nature à entraîner un trouble de jouissance sans aucun recours contre le bailleur.

CG
N

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits du preneur étant réservés contre la partie expropriante.

CG9.10 Destruction et interdiction administrative des locaux loués

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction totale ou partielle par suite d'incendie ou tout autre évènement et en cas d'interdiction de l'usage des locaux loués sur décision(s) administrative(s), le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.

CG 9.11 Sous-location Location gérance Cession Transfert

CG 9.11.1 Sous-location, location gérance

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

Pour recueillir l'agrément préalable du bailleur qui est obligatoire aux termes du présent bail, le preneur devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois à l'avance le projet dudit acte. Le bailleur disposera d'un délai d'un mois afin de faire connaître sa position, à défaut de réponse de sa part dans ce délai, il sera réputé avoir refusé ladite sous- location.

En tout état de cause, en cas de sous-location préalablement 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 autorisée ne sera en toute hypothèse consentie par le preneur, qu'à ses risques et périls et il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter

En cas de location-gérance pour recueillir l'agrément préalable du bailleur qui est obligatoire aux termes du présent bail, le preneur devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois à l'avance le projet dudit acte. Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois afin de faire connaître sa position, à défaut de réponse de sa part dans ce délai, il sera réputé avoir refusé ladite location-gérance. Une copie de l'acte signé devra être remise gratuitement au bailleur dans le délai de 15 jours des signatures.

Le locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit à l'égard du bailleur.

CG9.11.2 Cession - transfert

a) Tout transfert du droit au bail quelle qu'en soit la forme, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission isolée du droit au bail sous quelque forme que ce soit.

Dans un tel cas, le bailleur, pour pouvoir donner son agrément, devra être averti par lettre recommandée avec accusé de réception deux mois avant la date de l'acte projeté dont un projet lui sera adressé. Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois afin de faire connaître sa position, à défaut de réponse de sa part dans ce délai, il sera réputé avoir refusé ladite cession. Si le bailleur a donné son agrément, il devra être appelé à concourir à cet acte.

b) Au cas de cession du droit au bail au successeur dans le fonds de commerce, projet de l'acte de cession globale dudit fonds de commerce devra être préalablement communiqué au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance. Le bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir à l'acte de cession.

c) Dans tous les cas, un exemplaire en original de l'acte intervenu devra être remis gratuitement et immédiatement au bailleur pour lui servir de titre.

d) Si des loyers arriérés, en principal, charges et accessoires sont dus au jour de la cession définitive, de quelque nature qu'elle soit, cette dernière ne pourra avoir lieu que contre règlement simultané à la cession dudit arriéré au bailleur avec stipulation et engagement corrélatifs dans l'acte de cession.

e) Si l'acquéreur est une société, le gérant et l'associé majoritaire devront, dans l'acte de cession, se porter personnellement garants et répondants solidaires de celle-ci et cautions solidaires des obligations imposées aux locataires, tant en ce qui concerne le paiement des loyers que l'exécution des autres charges et conditions du bail.

Tout gérant et autres personnes appelées à les remplacer devront prendre le même engagement de solidarité et de caution à l'égard du bailleur dès leur nomination. Lesdites personnes renonceront aux bénéfices de division et de discussion.

f) Tout cédant restera solidairement tenu avec tous les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et de ses accessoires, de l'exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail ainsi que de tous indemnités, dommages et intérêts ou toutes autres condamnations judiciaires qui pourraient être mises à la charge du preneur jusqu'à la fin effective du présent bail quelle qu'en soit la cause, sans aucune obligation d'information du défaut de paiement du cessionnaire ; et ce par dérogation expresse – condition déterminante du consentement du bailleur – acceptée par le preneur – aux conditions et modalités des articles L 145-16-1 et L 145-16-2 du Code du Commerce.

Les cessionnaires successifs resteront, à titre indivisible et solidaire, tenus de ces engagements dans les mêmes conditions.

De même tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de son apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du bailleur, de toutes obligations nées du présent bail, frais et indemnités qui pourraient résulter de son inexécution, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

CG9.12 Engagement ferme et définitif

Il est convenu entre les parties lesquelles en assumant l'intégralité des risques éventuels, comme condition déterminante de leur consentement d'écarter l'application de l'article 1195 du Code civil ; leur engagement à conclure à bail commercial étant ferme et définitif quels que soient les changements de circonstances imprévisibles et les conséquences, fussent-ils de nature à rendre l'exécution du présent bail excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, sans possibilité de renégociation ou d'adaptation ou de révision ou d'y mettre fin pour ces raisons.

CG9.13 Restitution des locaux

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, électricité, eau, téléphone etc., de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état conformément à l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement lors de la restitution des clefs dans les conditions prévues à l'article CG2 du présent bail.

CG10 PACTE DE PRÉFÉRENCE DU BAILLEUR

Au cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le preneur ou ses ayants droits, se décidaient à vendre le fonds de commerce qui est exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le bailleur bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions suivantes :

Le preneur sera tenu de faire connaître au bailleur avant de réaliser la vente, l'identité ou la raison sociale du candidat avec lequel il projette la cession, le prix offert par celui-ci et ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions générales et particulières de la cession projetée.

À cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

À égalité de prix, de modalités et de conditions, le preneur sera tenu de donner la préférence au bailleur sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification précitée vaudra offre ferme de contracter avec le bailleur ou tout tiers que ce dernier pourra se substituer.

Le bailleur disposera d'un délai de un mois à compter du jour de la notification de l'acte de cession projetée - comme ci-avant exposé - pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. À défaut le preneur pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au bailleur comme sus-prévu ; à charge toutefois pour le preneur de respecter toutes les modalités et conditions fixées par l'article CG9.13. Alinéa 2 du présent bail.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif de cession et la notification précédemment effectuée à l'endroit du bailleur comme indiqué ci-avant, il appartiendra au rédacteur de l'acte de cession d'en avvertir immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le bailleur qui disposera alors, d'un droit de substitution.

Le présent pacte de préférence sera opposable au preneur, à tous ses ayants droits ou ayants cause, à titre onéreux ou gratuit, sans limitation de durée en ce inclus durant les renouvellements successifs du présent bail.

CGII DROIT DE PRÉEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Dans l'hypothèse où le bailleur en qualité de propriétaire des locaux loués, envisagerait de les céder, il doit en informer au préalable le preneur par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre contre décharge. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du preneur. Ce dernier dispose d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le preneur dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois.

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

Dans le cas où le Bailleur déciderait de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au Preneur, dans les formes prévues ci-avant, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du Preneur. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un (1) mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le Preneur qui accepte l'offre dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux (2) mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le Preneur de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre (4) mois.

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

Les dispositions qui précèdent devront être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint.

CG12 CLAUSE RÉSOLUTOIRE RÉSILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer contractuellement ou judiciairement fixé en ce inclus le loyer provisionnel de l'article L145-57 du Code du Commerce, ou des accessoires à leur échéance, du rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales ou après fixation du loyer de renouvellement, des indemnités d'occupation, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai conformément à l'article 145-41 du Code de Commerce non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du preneur par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tous frais de procédure, honoraires, frais de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification (prévus par l'article L143-2 du Code du Commerce) seront à la charge du preneur.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. Il en sera de même, lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article 641-12 du code de Commerce.

En outre, si le preneur persistait à occuper les lieux, malgré le défaut de titre d'occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer expiré majoré de 50 %, et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clefs.

CG13 CLAUSE PÉNALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, en cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, charges ou provisions sur charges et huit jours après une mise en demeure formulée par simple lettre recommandée, la somme due sera majorée de 10% (dix pour cent) et le preneur sera tenu de rembourser les frais et honoraires d'avocat, que le bailleur aura été amené à avancer pour récupérer ladite somme et ce en sus des frais de commandement et autres dépens.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme

CG14 DÉPÔT DE GARANTIE

La somme que le preneur versera à la signature des présentes à titre de dépôt de garantie du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution parfaite de toutes les clauses du présent bail est fixée à l'article CP8 « *Dépôt de garantie* » des Conditions Particulières du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail.

Ce dépôt de garantie sera remboursable en fin de jouissance du locataire, deux mois après remise de toutes les clefs, et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le preneur au titre de l'exécution du présent bail.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts, le loyer ayant été fixé en conséquence.

En cas de défaut d'exécution par le preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail, le dépôt de garantie sera immédiatement, de plein droit et automatiquement acquis au bailleur par compensation, sans préjudice de tous autres dommages-intérêts.

CG15 CAUTION

Les engagements et les modalités de cautionnement sont arrêtées à l'article CP9 « *Caution* » des Conditions Particulières du présent bail.

CG16 DIAGNOSTICS

L'ensemble des diagnostics et études techniques établis pour la ratification du présent bail sont détaillés aux articles CP10 « *Diagnostics et information du preneur* », CP11 « *Amiante* » et CP12 « *Plomb* » des Conditions Particulières du présent bail.

CG17 DÉPOLLUTION

Le preneur s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où malgré toutes ces précautions, les activités exercées par le preneur devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement le preneur en supporterait toutes les conséquences en résultant, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment le preneur fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ces déchets à ses frais exclusifs.

CG18 TOLÉRANCE – MODIFICATIONS - INDIVISIBILITÉ

Aucune tolérance de la part du bailleur, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages.

Le présent bail exprime l'intégralité l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral, non équivoque.

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.

Les parties conviennent en outre que les locaux loués forment un tout indivisible et que le présent bail est lui-même déclaré indivisible à leur profit.

CG19 SOLIDARITÉ ET INDIVISIBILITÉ

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le preneur",
- les héritiers ou représentants de tout preneur décédé,
- le ou les preneurs survivants et les héritiers ou représentants du ou des preneurs décédés.

CG20 INFORMATIONS RELATIVES AUX DONNÉES PERSONNELLES

Vous êtes informé que les données à caractère personnel transmises par vos soins font l'objet d'un traitement par l'agence

4
(
6
L'

Les données obtenues sont nécessaires pour l'exécution du contrat ou des mesures précontractuelles et le respect de nos obligations légales.

D'une manière générale, le traitement des données à caractère personnel par l'agence entre dans le cadre de son activité régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, son décret d'application n°72-678 du 20 juillet 1972 et les articles L.561-1 et suivants du code monétaire et financier relatifs à la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme.

Les données à caractère personnel pourront être transmises à :

- Services chargés de la gestion et de la comptabilité des immeubles ;
- organisme financier teneur du compte du preneur, de l'accédant ou du propriétaire ;
- auxiliaires de justice et officiers ministériels dans le cadre de leur mission de recouvrement de créances ;
- services publics et Administration fiscale exclusivement pour répondre aux obligations légales.
- Diagnostiqueurs
- Intervenants pour réalisation de travaux

Les données à caractère personnel collectées seront conservées durant toute la durée de la relation commerciale et pendant une durée maximale de 5 ans à compter de la fin de la relation commerciale conformément à l'article 2224 du code civil et à l'article L561-12 du code monétaire et financier relatif à l'obligation de conservation des informations des clients dans le cadre de la lutte contre le blanchiment de capitaux et le financement du terrorisme. Les registres légaux tenus par l'agence doivent être conservés pendant dix ans (articles 53, 65, et 72 du décret du 20 juillet 1972), les noms et adresses des mandants y figurant seront donc conservés durant toute cette durée.

Vous bénéficiez d'un droit d'accès et de rectification de vos données à caractère personnel traitées. Vous pouvez demander leur effacement, leur limitation et leur portabilité dans les conditions prévues aux articles 17, 18 et 20 du Règlement européen (UE) 2016/679. Vous pouvez exercer votre droit à opposition dans les conditions prévues à l'article 21. Enfin, vous pouvez retirer votre consentement à tout moment, étant entendu que les données à caractère personnel seront nécessaires à la conclusion et l'exécution d'un contrat en conformité avec la loi.

Toute réclamation pourra être formulée auprès du délégué à la protection des données par courrier à Gestimmo – 381 Boulevard du Président Wilson 33200 Bordeaux ou par mail à dpo@gestimmo33.com.

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

(Conditions particulières)

CPI DÉSIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Dans un immeuble en copropriété, situé 341 Avenue VULCAIN – 33260 LA TESTE DE BUCH

Local (N°6) à usage commercial, d'une superficie d'environ 480 M² et de 6 places de stationnement marquées et nominatives sur le parking collectif.

Local équipé de deux vitrines avec 2 portes doubles chacune sur côté accès principal et d'un rideau métallique 4x6 sur l'arrière du local.

Le local est équipé d'un (sous) compteur d'eau et d'un compteur d'électricité tarif jaune individuel.

Sans qu'il soit besoin d'en fournir une plus ample description un plan de masse sur lequel apparaissent les lieux loués est annexé aux présentes (annexe 3).

Tels que ces locaux, qui constituent un tout indivisible, se composent et se comportent, à l'exclusion de tous autres non visés ci-dessus, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le preneur déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir vus et visités en vue de la conclusion du présent bail.

Le preneur déclare trouver les locaux loués exactement conformes à la destination contractuelle stipulée au présent bail et reconnaît que le bailleur satisfait pleinement à son obligation de délivrance.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces (entre autres) résultant de la description fournie au présent bail ou du plan éventuellement annexé et les dimensions ou l'aspect réel des lieux, ne peut justifier aucune réduction ni augmentation du loyer, les parties contractantes reconnaissant que la superficie ou la description fournie des locaux n'a pas été une condition déterminante de leur consentement, et se référant à la consistance des lieux dont ils ont connaissance.

CP2 DURÉE DU BAIL

Le présent bail est conclu pour une durée de 9 années entières et consécutives (neuf ans) qui commenceront à courir le **15 janvier 2021** pour se terminer le **14 janvier 2030**.

Le bailleur mettra les locaux à disposition gracieuse du preneur au 15 octobre 2020.

CP3 DESTINATION DES LIEUX LOUÉS

Le preneur utilisera les lieux loués, à usage exclusif de **centre d'entretien, réparation, lavage, pour tous types de véhicules, vente de pièces détachées et tous produits liés à l'automobile. L'achat-vente de véhicules d'occasion. La location de véhicules automobiles**

CP4 LOYER

Le présent BAIL est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **38 400 euros** (trente-huit mille quatre cents euros) hors taxes et hors charges

Le BAILLEUR ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé en quatre termes égaux, payables d'avance, le premier jour du premier mois de chaque terme, par virement automatique sur le compte bancaire indiqué par le BAILLEUR, sans aucune demande de sa part.

Le bailleur ayant opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, le loyer ci-dessus indiqué sera majoré de la TVA au taux en vigueur lors de sa facturation.

Le preneur s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé, trimestriellement en quatre termes égaux payables d'avance, le premier jour de chaque terme, par virement automatique sur le compte bancaire indiqué par le bailleur, sans aucune demande de sa part; soit au gestionnaire du BAILLEUR, l.

CP5 INDEXATION DU LOYER

L'indice de référence sera l'ILC – **indice des Loyers Commerciaux**

L'indice de base, dernier indice connu à ce jour est l'indice du **2^{ème} trimestre de l'année 2020** soit **115.42** L'indice correspondant du **2^{ème} trimestre** sera utilisé chaque année comme indice de base pour déterminer le nouveau montant du loyer.

CP6 LOYER DE RENOUVELLEMENT

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-34 alinéa 1 du Code du Commerce, comme condition déterminante de leurs consentements, les parties conviennent que le montant du loyer du bail lors de chaque renouvellement sera fixé à la valeur locative [telle que définie par les dispositions de l'article L145-33 du Code du Commerce, sans autres conditions dite de marché.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette valeur locative, de plein droit applicable aux renouvellements, elles déclarent se soumettre volontairement par la présente clause à la procédure de fixation prévue par les articles R145-23 à R145-33 du Code du Commerce et, corrélativement, attribuent compétence au Juge des loyers commerciaux du

CG
N

Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble loué. Corrélativement, elles déclarent s'en remettre à la décision définitive qui sera rendue au titre de la fixation du montant de la valeur locative de l'ensemble des lieux loués lors du renouvellement.

Enfin les parties conviennent, par dérogation expresse aux modalités de l'article L145-34 dernier alinéa du Code du Commerce, par la présente clause essentielle de leur consentement, que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

CP7 CHARGES

CP7.1 Définition

a) Charges proprement dites

Outre le loyer le preneur réglera au bailleur la quote-part lui incombant au prorata des tantièmes occupés et le cas échéant de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée (**480 tantièmes loués / 2750 tantièmes généraux**), des charges, taxes, prestations et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble loué, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil qui seules resteront à la charge du bailleur.

Les charges dues par le preneur comprennent notamment :

- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le cas échéant : le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives dont le preneur pourrait bénéficier.
- les primes d'assurance supportées par le bailleur correspondant aux lieux loués en ce inclus toutes surprimes générées par l'activité du preneur.
- le remboursement des frais de gestion technique supportés par le bailleur correspondant aux lieux loués
- les frais administratifs liés à l'envoi des factures

S'il existe des compteurs divisionnaires, la consommation à rembourser par chaque occupant sera celle indiquée par son compteur, la différence de consommation enregistrée par le compteur général et le total des compteurs divisionnaires, les frais d'abonnement, taxes et toutes autres sommes figurant sur la facturation globale étant répartis entre les divers occupants au prorata des surfaces respectives des lieux loués.

En cours de bail le bailleur informera le locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Conformément à l'article L145-40-2 du Code du Commerce, en tout état de cause, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, comportant l'indication de la répartition entre le bailleur et le preneur est annexé (**annexe 4**).

b) Impôts et taxes

Le preneur devra en outre rembourser au bailleur au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes (**480 tantièmes loués / 2750 tantièmes généraux**) nécessaires à l'exploitation de la chose louée :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution sur les revenus locatifs ou la TVA ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- le cas échéant : la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage;
- et plus généralement : tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés, ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le preneur les supportera selon les conditions précitées sauf si leur récupération totale ou partielle est expressément interdite.

CP7.2 Paiement

Ces charges, impôts, taxes et prestations seront réglés par le preneur en sus de chaque terme de loyer selon une provision s'élevant :

- sept cent quatre-vingts euros Hors Taxes (**780,00 € HT**) de provision pour charges ;
- mille trois cent vingt euros Hors Taxes (**1320,00 € HT**) de provision Taxes foncières
- deux euros (**2,00 €**) de frais administratifs liés à l'envoi des factures

Elles pourront être modifiées pendant le cours du bail pour tenir compte de l'évolution des charges, dépenses, prestations, impôts et taxes réels.

Ces provisions feront l'objet d'une régularisation annuelle après l'établissement des comptes définitifs.

CP8 DÉPOT DE GARANTIE

Le preneur versera à la signature des présentes la somme de **9600,00 €** (neuf mille six cents euros) correspondant à **un (1)** terme de loyer à titre de dépôt de garantie au titre du paiement du loyer et des charges ainsi que de l'exécution parfaite de toutes les clauses du présent bail.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes.

CP9 CAUTION

Sans objet

CP10 DIAGNOSTICS ET INFORMATION DU PRENEUR (annexe 5).

1°) Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur, qui se déclare satisfait, de l'État des Risques et Pollutions applicables au lieu de l'immeuble objet du présent bail. L'État des Risques et Pollutions du périmètre dans lequel sont situés les locaux loués établi à partir des informations mises à disposition par le préfet est annexé.

En application de l'article L125-5-IV du Code de l'Environnement, le bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre.

2°) A titre informatif, ayant eu une valeur purement indicative excluant que le preneur puisse s'en prévaloir à l'encontre du bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, il est également annexé le diagnostic de performances énergétiques dans le cas d'un local chauffé.

CP11 AMIANTE

Il est annexé au présent bail la fiche récapitulative du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante.

Le preneur déclare avoir connaissance des éléments contenus dans cette fiche, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer les travaux autorisés dans les locaux loués, le tout de manière à ce que le bailleur ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le preneur devra exécuter ces travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes les formalités préalables, sous sa responsabilité.

Il s'engage également avant tout travaux à faire intervenir un diagnostiqueur amiante pour déterminer si lesdits travaux vont toucher à des éléments amiantés, dont il assumera seul le coût sans demande au bailleur.

Le preneur devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur en matière d'amiante applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché.

En tout état de cause que ce soit dans le cadre des travaux, réparations, entretien et autres dont le preneur a la charge, ou par principe, tous les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du preneur

CP12 PLOMB

Sans objet

CP13 ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les Lieux Loués et leurs équipements.

Le preneur est informé en outre qu'il est tenu de mettre à disposition du public, un registre d'accessibilité.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	1ère 2ème 3ème 4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques des dégagements des Lieux Loués doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité ;
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des Lieux Loués avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;

- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les Lieux Loués et dégagements accessibles au public.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la réglementation susvisée, sans recours contre le BAILLEUR

CP14 ENSEIGNES FAÇADES

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 et préalable du bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le preneur ne pourra notamment installer une enseigne en façade de l'immeuble, dans la cour, dans le couloir commun ou dans les parties communes, qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du bailleur et du syndicat des copropriétaires auxquels auront été préalablement communiqués les dimensions et les conditions de mise en place.

En tout état de cause cette enseigne ne devra provoquer ni parasites, ni autres nuisances aux divers occupants de l'immeuble ou aux voisins et elle devra être maintenue en bon état par le preneur qui sera tenu d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait et d'autre part, à la fin de la location de son enlèvement et de la remise en parfait état de l'emplacement où elle aurait été installée.

CP15 FRAIS – ENREGISTREMENTS - HONORAIRES

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail et de tout bail renouvelé, les droits de timbre d'enregistrement, quels qu'ils soient ou quelle que soit leur nature, qui pourraient être perçus seront à la charge du preneur.

Les parties reconnaissent que la présente location intervient par l'entremise de l'agence et s'engagent à lui verser à titre de commission, au comptant à la signature des présentes la somme de :

- Le Bailleur : Selon les clauses du mandat
- Le Preneur : sept mille six cent quatre-vingt euros HT (7680,00 € HT) soit neuf mille deux cent seize euros TTC (9216,00 € TTC)

Le paiement de ces honoraires interviendra lors de la signature du présent bail par le preneur.

CP16 ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution de juridiction aux juridictions de la situation des locaux loués, le bailleur à son domicile sus-indiqué.

Fait en autant d'exemplaires que de parties intéressées, dont un remis à chacune d'elles,
plus un éventuellement pour l'enregistrement.

Fait à le MAILLAN
LE BAILLEUR

, le 15/10/2020
LE PRENEUR

Pièces annexes :

- Annexe 1. : Etat prévisionnel et récapitulatif des travaux réalisés par le bailleur
- Annexe 2. : Règlement de l'ASL
- Annexe 3. : Plan des locaux loués
- Annexe 4. : Inventaire et répartition des charges, impôts, taxes et redevances
- Annexe 5 : Diagnostics immobiliers