

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés

Ci-après dénommée "*Le Bailleur*",

D'une part,

ET

Ci-après dénommée "*Le Preneur*",

D'autre part,

Rappel du devoir d'information et bonne foi

Les Parties déclarent qu'en respect des dispositions impératives de l'article 1104 du Code civil, les négociations qui ont précédé la signature de l'Acte ont été menées de bonne foi.

En application de celles de l'article 1112-1 du même code, qui dispose que " 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 ", les Parties déclarent que toutes les informations dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre Partie lui ont été révélées. Le Notaire soussigné rappelle que le manquement à ce devoir d'information peut entraîner, outre la responsabilité de celui qui en était tenu, l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants.

Renonciation à l'imprévision

Concernant la réalisation des Présentes, les Parties conviennent expressément de renoncer aux dispositions de l'article 1195 du Code civil ci-après littéralement rapporté :

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.

En cas de refus ou d'échec de la renégociation, les parties peuvent convenir de la résolution du contrat, à la date et aux conditions qu'elles déterminent, ou demander d'un commun accord au juge de procéder à son adaptation. A défaut d'accord dans un délai raisonnable, le juge peut, à la demande d'une partie, réviser le contrat ou y mettre fin, à la date et aux conditions qu'il fixe.

Bailleur et Preneur déclarent :

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

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

I : Immeuble

Le Bailleur est propriétaire principal d'un immeuble au 5 rue de Calvimont - 33 100 BORDEAUX .

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIVIT:

II : Bail commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III : Désignation de l'immeuble loué

1 local commercial de **68 m2 en rez-de-chaussée** avec surface principale à usage commercial et notamment restauration rapide.

Ce local se décompose de la manière suivante :

- 1 local principal de 68 m2, avec vitrine protégée par un rideau métallique de protection à ouverture électrique, une arrière-cuisine équipée,
- 1 réserve de 4 m2 et 1 local toilette avec wc.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

IV : Renseignements concernant l'immeuble loué

Renseignements hypothécaires

Il résulte :

- que [REDACTED] est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis en pleine propriété ;
- que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

. Servitudes

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

. Renseignements d'urbanisme

Le Preneur n'ayant pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans l'immeuble loué des travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, ainsi qu'il l'avait indiqué au Bailleur et le déclare à nouveau expressément ici. Il n'y a pas été demandé de certificat d'urbanisme.

. Diagnostics immobiliers

Etat des risques et pollutions

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou des risques naturels prévisibles, et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques et pollutions a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Le Bailleur déclare que les recherches effectuées à sa diligence en exécution des prescriptions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique n'ont pas révélé la présence de flocages calorifugeages ou faux plafonds contenant de l'amiante, ainsi qu'il résulte de l'attestation établie à la date du 8 Novembre 2022 par répondant aux critères de qualification exigés par le texte précité, dont une copie a été ci-après annexée et dont l'exemplaire original a été remis au Preneur qui le reconnaît.

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 126-26 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence a été établi un diagnostic de performance énergétique datant de moins de 10 ans répondant aux diverses exigences posées par les articles L. 271-6 et R. 271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le Bailleur déclare que depuis l'établissement de ce diagnostic aucune modification du bâtiment ou des équipements collectifs concernés de nature à en affecter la validité n'est, à sa connaissance, intervenue.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

. Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le Bailleur a communiqué au Preneur :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés (Annexe 2)

Le Bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le Preneur pourra obtenir à sa demande la communication par le Bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

V : Affectation des lieux loués

A - Déclarations du preneur et du bailleur

Le Preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de :

Commerce de détail – restauration rapide (pizzeria) et vente à emporter ou en livraison.

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

B - Activités autorisées

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage unique de **Restauration rapide (Pizzeria) et vente à emporter ou en livraison.**

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

C - Immatriculation

Obligation est faite au Preneur de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le Preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

VI : Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **9 ans** années à compter du **1er avril 2024**.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le Preneur a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé au moins six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le Preneur.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

VII : Prix du Loyer

Le loyer est fixé à la somme de **901,32 TTC par mois soit 10 816 € TTC par an**
L'eau et l'électricité seront à la charge du preneur, de part des compteurs individuels du local cité.

Il sera payable en mensuel termes égaux les 5 de chaque mois de chaque année, et d'avance.

Indexation conventionnelle du loyer

Le loyer sera indexé sur l'indice trimestriel des loyers des locaux commerciaux mentionné à l'alinéa premier de l'article L. 112-2 du code monétaire et financier, tel qu'il résulte du décret n°2008-1139 du 4 Novembre 2008.

A compter du 1^{er} avril 2024 et pour chacune des années suivantes à cette même date, le loyer variera automatiquement par indexation de référence sans qu'aucune des parties n'ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice loyer commercial (ILC) retenu et s'opéra en fonction des paramètres suivants :

- Le cours de l'indice précédemment paru au 1^{ère} trimestre 2024, avant la date anniversaire, lors de laquelle s'applique la clause d'indexation ;
- Et le cours de ce même indice au même trimestre de l'année précédente.

L'indice de référence est ILC du 1^{ère} trimestre 2024, soit le dernier indice publié à ce jour qui s'établit à 136,72.

Le nouveau loyer au 1^{er} Avril 25 de chaque année sera donc calculé de façon suivante :

Loyer en vigueur x indice du 1^{ère} trimestre de l'année paru/indice du 1^{ère} trimestre de l'année précédente.

Si le loyer est l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un après sa prise d'effet.

Si au 1^{er} Septembre 2025, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordements officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

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

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.145-39 du code de commerce ;

« En outre, et par dérogation à l'article L.145-38, si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».

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

VIII : Charges

1) Identification des charges

Le Preneur s'oblige à payer directement par l'intermédiaire des compteurs individuels les charges suivantes :

- L'eau,
- L'électricité.

En aucun cas le bailleur ne se substituera aux paiements de ces charges ;

IX : Paiement du loyer

Le loyer sera payé au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui par virement ou chèque.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par virement ou chèque sous réserve de l'encaissement effectif.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 12 % l'an.

X : Contributions, impôts et taxes

1) Le Preneur acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2) Le Preneur prendra en charge le paiement de taxe foncière au prorata de la surface commerciale occupée ainsi que la taxe des ordures ménagères et toutes taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

XI : Etat des lieux loués

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état (sauf si accord avec le propriétaire de travaux pour l'entrée en jouissance) où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités : si contestation de l'état des lieux des prises des lieux, un constat contradictoire de cet état des lieux devra être communiqué par le preneur au bailleur.

1) Le Preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également supporter tous travaux, intégrant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à

A - Travaux que le Preneur doit subir

XIII : Travaux

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour rassurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations, il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'insubordination des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

La façade du magasin devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les fermes, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réparation ou réparation qui s'avèrerait nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

XII : Entretien des locaux loués

Il en sera de même dans l'évent d'une réglementation venant à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre le local loué en conformité avec l'activité du preneur avec la réglementation existante, notamment les travaux de sécurité, d'électricité seront exclusivement supportés par le locataire.

l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le Preneur.

Toutefois cette clause ne s'appliquerait pas si les travaux entraînaient un arrêt de l'activité du Preneur ou une gêne excessive dans l'exercice de cette activité ou encore une baisse notable de son chiffre d'affaires. Il pourrait alors prétendre à une diminution du loyer, en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par lui, sans préjudice de l'éventuelle action en dommages-intérêts à l'encontre de tiers dont la responsabilité serait engagée.

2) Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

1) Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouveaux stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XIV : Réparations

1) Réparations à la charge du Bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le Bailleur supportera la charge de toutes les réparations ou réfections autres que les réparations locatives ou d'entretien mentionnées à l'article 2 ci-dessous, concernant les locaux loués ou les équipements compris dans la location.

2) Réparations à la charge du Preneur

Le Preneur supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état.

Toutefois si ces réparations sont rendues nécessaires par la vétusté, la charge des travaux incombera au Bailleur. Il en sera de même si ces réparations sont imposées par la survenance d'un événement extérieur, irrésistible et imprévisible, causant une dégradation des lieux loués et présentant les caractères de la force majeure.

3) Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le Preneur supportera, sans recours contre le Bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de " grosses réparations " au sens de l'article 606 du Code civil, y compris, dans cette hypothèse, le cas où ils seraient rendus nécessaires par la vétusté de l'immeuble ou de ses équipements. Dans ces différents cas, la charge des travaux de mise aux normes incombera au Bailleur.

Le Preneur, comme le Bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

XV : Obligations du Preneur

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il devra respecter les dispositions du règlement de copropriété dont une copie lui a été remise ainsi qu'il le reconnaît, de même que les décisions prises par l'assemblée ainsi que les instructions du syndic.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

Le Preneur ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les couloirs, cours ou dégagements de l'immeuble.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant l'immeuble, y compris la devanture de la boutique.

L'accès de la boutique ne pourra se faire, pour les fournisseurs, clients et employés, qu'exclusivement par la porte donnant sur la rue.

D - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage.

G - Visite des locaux

Si le Preneur quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), il devra laisser visiter les locaux loués par le Bailleur ou ses représentants, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, à raison de 0 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre Bailleur et Preneur, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du Preneur. Le Preneur devra également, pendant la même période, souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au Bailleur.

Le Preneur sera soumis aux mêmes obligations lorsque le Bailleur lui aura fait part de son intention de mettre en vente les locaux loués.

XVI : Cession - Sous-location

A - Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds Commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Le preneur pourra donner ses droits au présent bail en gérance libre sans modification de l'activité initiale.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds Commerce, ou la gérance libre en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B - Sous-location

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.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

XVII : Vente des locaux loués

Il est rappelé qu'aux termes de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce, le Preneur d'un local à usage commercial ou artisanal bénéficie d'un droit de préemption dans le cas de vente des locaux loués

XVIII : Restitution des locaux

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 300 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

3) Il sera procédé, au plus tard un mois avant l'expiration du bail à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

4) Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble des réparations lui incombant avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera les honoraires.

L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

XIX : Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 2 mois, à titre de dépôt de garantie, soit un montant **de 2 400 € TTC**.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable au plus tard dans un délai de 2 mois après le départ du Preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

XX : Clause résolutoire

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXI : Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

XXII : Frais – Enregistrement

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

XXIII : Règlement de différend

Obligation de recourir à une tentative de conciliation

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en oeuvre des clauses du présent contrat ou des règles édictées par le statut des baux commerciaux, les parties s'efforceront de le résoudre à l'amiable avant de le soumettre, à défaut de conciliation, à l'arbitrage.

La partie la plus diligente proposera à l'autre le nom d'un conciliateur présentant toute garantie de compétence, eu égard à la difficulté soulevée, et toute garantie d'indépendance et d'objectivité au regard des parties en cause. Si le conciliateur proposé était récusé par l'autre partie, l'une ou l'autre des parties pourrait faire désigner un conciliateur par simple ordonnance sur requête rendue par le Président du tribunal judiciaire. Après une brève analyse de la situation et après avoir entendu les parties, le conciliateur devra émettre des recommandations et ce dans le mois de sa saisine. Les parties disposeront alors d'un délai de quinze jours à compter de la prise de connaissance de son avis pour se concilier.

XXIV : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à Bordeaux,

le 01/04/2024.

En 2 exemplaires.

Le bailleur

[Signature]

Le preneur

[Signature]