# BAIL COMMERCIAL

## (Articles L145-1 à 60 et R145-1 à 38 du Code de Commerce)

**ENTRE-LES SOUSSIGNES :**

[redacted]

Dénommé ci-après : **Le bailleur,** d'une part.

**Et,**

[redacted]

Dénommé ci-après : **Le Preneur,** d'autre part.

Le bailleur et le preneur déclarent :

-qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre en obstacle à la libre disposition de leurs biens.

-qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de cessation de paiement, faillite personnelle, redressement et/ou de liquidation judiciaire.

**IL A ET CONVENU CE QUI SUIT :**

[redacted]

AD

## ARTICLE 1 – DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE :

**I-a Désignation** :

Par les présentes, le bailleur donne en location au preneur les lieux désignés ci-après, dénommés « le local » sis 5 rue du 11 novembre 1918- 33340 CIVRAC EN MEDOC :

Un local commercial de salon de coiffure en rez-de-chaussée et sur un étage d'une superficie totale de 57.82 m² se décomposant comme suit :

Rez de chaussé :

- Grande pièce unique - carrelage

Etage :

- Pallier
- Escalier bois
- Bureau – parquet flottant
- Toilettes WC broyeur – meuble lave main – branchement machine à laver
- Chambre – parquet flottant

Il est précisé que ledit existe, s'étend, se poursuit et comporte avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans aucune exception ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relaté aux présentes.

Le preneur reconnaît que, bien qu'averti de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans production de ces pièces.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance des locaux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent acte, sans qu'il soit nécessaire de le désigner plus précisément. Le preneur déclare ainsi accepter dans l'état où se trouvent le local et ses dépendances.

Le local ne fait pas partie d'un ensemble immobilier sous au statut de la copropriété.

**I-b Equipement**

- Chauffage : Radiateur électrique à accumulation
- Eau chaude : Chauffe-eau électrique

**I-c Destination des locaux :**

Le local loué devra être affecté à l'usage commercial ci-après désigné, à l'exception de tout autre :

SALON DE COIFFURE – « KANDCOIFF »

Conformément aux dispositions des articles L145-47 à L145-55 du Code de Commerce, le preneur, dans les conditions prescrites par lesdits articles, aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexe ou complémentaires.

AD

Il devra informer le bailleur de son intention et d'obtenir de celui-ci une autorisation écrite préalable.

Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si son semble au bailleur.

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

Le preneur fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

**ARTICLE 2 – DUREE :**

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives à compter du 1er juillet 2025 pour se terminer le 30 juin 2034.

Conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire six mois à l'avance. En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront à la charge du preneur.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement, le bail fait par écrit se prolonge tacitement au-delà du terme fixé par le contrat. Au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

Le bail dont la durée est subordonnée à un évènement dont la résiliation autorise le bailleur à demander la résiliation ne cesse, au-delà de la durée de neuf ans, que par l'effet d'une notification faite six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil. Cette notification doit mentionner la résiliation de l'évènement prévu au contrat.

S'agissant d'un bail comportant plusieurs périodes, si le bailleur dénonce le bail à la fin des neuf premières années ou à l'expiration de l'une des périodes suivantes, le congé doit être donné dans les délais prévus à l'alinéa premier ci-dessus.

Le congé doit être donné par acte extrajudiciaire. Il doit, à peine de nullité, préciser les motifs pour lesquels il est donné et indiquer que le locataire qui entend, soit contester le congé, soit demander le paiement d'une indemnité d'éviction, doit saisir le tribunal avant l'expiration d'un délai de deux ans à compter de la date pour laquelle congé a été donné.

Le bailleur a le même faculté, dans les formes et délai de l'article L145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L145-21, L145-23-1 et L145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation 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.

AD

Le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social a la faculté de donné congé dans les formes et délais prévus au deuxième alinéa du présent article. Il en est de même pour ses ayants droits en cas de décès du preneur.

Les dispositions de l'alinéa précédent sont applicables à l'associé unique d'une entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée, ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une société à responsabilité limitée, lorsque celle-ci est titulaire du bail.

## ARTICLE 3 -LOYER -REVISION :

IV -a Loyer :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **500,00€euros (CINQ CENTS EUROS)** et selon les conditions ci-dessous indiquées :

- Périodicité du paiement : MENSUEL
- Paiement : Par voie de virement administratif
- Date ou période de paiement : en totalité entre le 1er et le 05 de chaque mois
- Lieu de paiement : entre les mains de la [redacted]

Le premier paiement aura lieu entre le 1er juillet et le 5 juillet 2025 pour le mois de loyer soit 500 euros.

Le bailleur sera tenu de délivrer quittance gratuitement.

IV – c Révision du loyer :

a) La révision du loyer est régie par les dispositions des articles L145-37, L145-38 et R145-20 du Code de Commerce.
Le loyer pourra être révisé au moins tous les trois ans révolus en fonction de la valeur locative des locaux loués mais sans pouvoir excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE dans les conditions et sous les exceptions prévues par les articles L145-37 et L145-38 du Code de Commerce.

   Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter.

   Il est précisé que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 1er trimestre 2025, dernier publié à la date de prise d'effet du bail.

b) Retard dans la publication de l'indice

   Si au 1er du mois d'octobre de chaque année, 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 preneur.

c) Disparation de l'indice

   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 raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

M AD

d) Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait, en aucun cas, être 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.

## ARTICLE 4 – DEPÔT DE GARANTIE :

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, la somme de 1 000 euros (MILLE EUROS), à tire de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement en garantie de l'exécution par le preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la Loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le preneur ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable 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.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

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

## ARTICLE 5 – ASSURANCES :

1) Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits, etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux de tous les aménagement qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable.

2) La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toute autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, par la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ces soit.

3) Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

4) Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit par le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de la garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

AD

5) Le preneur devra maintenir et renouveler ses assurances pendant la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations, justifier du tout à toute réquisition du bailleur. Afin de permettre une parfaite cohésion entre les contrats souscrits par le preneur et ceux qu'à déjà souscrits ou souscrira le bailleur, les assureurs du preneur devront remettre au bailleur, sans frais pour lui avant la signature du bail, un relevé de leurs conditions générales et particulières d'assurances pour les risques ci-dessus définis et s'engageront à lui remettre de la même manière une copie des avenants modificatifs ultérieurs.

## ARTICLE 6 – IMPÔTS ET TAXES :

1) Le preneur acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujetti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des article 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, matériels et marchandises.

2) Le preneur remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- Les impôts et taxes afférentes à l'immeuble, en ce compris les impôts fonciers sur production du justificatif de l'avis annuel :
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- Les taxes municipales afférentes au bien loué.

## ARTICLE 7 – ETAT DES LIEUX LOUES :

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance et 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 connaitre l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus dans la rubrique II et pour les avoir visités.

Un état des lieux sera établi par Huissier de justice et y sera annexé. Sur ce point, il est expressément convenu que les frais d'huissier de justice seront intégralement à la charge de la [redacted].

## ARTICLE 8 – ENTRETIEN DES LIEUX LOUES :

1) Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail

AD

2) Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble les locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire, remplacer s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

3) Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués ainsi que du terrain.

   Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

4) Les frais de ravalement, si besoin, seront supportés par le bailleur

5) Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

6) Le preneur devra en vertu de son activité s'engager à vider la fosse au minimum 1 fois par an et le justifier auprès de la mairie de CIVRAC EN MEDOC.

## ARTICLE 9 – TRAVAUX EN COURS DE BAIL :

A – Travaux par le preneur

1) Le preneur ne pourra, en toute hypothèse et même s'il s'agit de travaux imposés par la règlementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteur de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert, et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

2) Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du bailleur aucune changement de situation

3) Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur resteront en fin de bail et quel que soit le motif, la propriété de ce dernier sans indemnité à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise ne leur état antérieur et ce, aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail » l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prolongée par le jeu de la tacite prolongation pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

B- Travaux effectués par le 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 souffrir tous travaux intéressant les parties communes rendus nécessaires pour leur

M AD

amélioration ainsi que tous travaux relatifs à 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 travaux durent plus de quarante jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de privation de jouissance.

2) Le preneur devra déposer à ses frais et sans délais tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures sans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

**ARTICLE 10 – REPARATIONS :**

1) Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure dans la limite des dispositions de l'article R 145-35 du Code du Commerce.

2) Ne seront pas considérés comme des « réparations » au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur

3) Le preneur comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

**ARTICLE 11 – OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES :**

A- Modalités de jouissance des locaux

1) Le preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble en soient troublé ni par son fait ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toute précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêté de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiènes, de salubrité, etc...

2) En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

3) Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessités par l'exercice de son activité, toute en restant garant vis-à-vis du

M AD

bailleur, de toute action, en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins qui pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4) Il devra en outre faire son affaire personnelle sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

5) Il ne pourra rien faire dans les lieux loués et leurs abords qui puisse incommoder des voisins. En cas de manquement à cette obligation, il restera seul responsable du préjudice qui pourrait être causé aux tiers et le bailleur décline d'ores et déjà toute responsabilité à ce sujet.

B- Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Clause concernant les « charges de ville et de police »

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementations sanitaire salubrité, hygiène ainsi qu'à celles pouvant résulter de la règlementation d'urbanisme de la ville et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Entreposage et déchargement des marchandises

Le preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Il ne pourra faire aucun déchargement déballage ni dépôt de marchandises ou objets quelconques, même temporaire ou accidentel dans l'entrée de l'immeuble ou les autres parties communes : il devra faire entrer et sortir ses marchandises par la porte de la boutique donnant sur la rue. De même, c'est également par cette porte exclusivement que les clients, fournisseurs et employés auront accès au bâtiment.

Exercice de l'activité

Le preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre. Il n'emploiera notamment aucune machine ni appareil qui produise des bruits ou des trépidations.

Sur un plan général, il devra pendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

Destruction des parasites

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

AD

C- Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période de congés payés annuels ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale pour garantir le paiement d'un mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

D- Viste des lieux

1) En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou le syndic de copropriété, son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant a effectuer les travaux.

Le preneur devra également laisser exécuter dans les locaux les travaux rendus nécessaires par ceux qu'entreprendrait le bailleur au vu de l'obligation qui subsiste à sa charge de certaines réparations.

2) En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

a) En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précèderont l'expiration du bail dans les mêmes conditions que ci-dessus si le bailleur envisage sa relocation.

b) Si l'immeuble loué ou les locaux loués sont mis en vente, le preneur devra laisse apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail, un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

Les visites pourront avoir lieu par toute personnes munies d'une autorisation du bailleur et accompagnée par lui ou son représentant.

**ARTICLE 12 – OBLIGATIONS DU BAILLEUR :**

A – Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

B- Responsabilités et recours

1) Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur et tous mandataires du bailleur et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au

MAD

bénéfice de l'article 1719 du Code Civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

- En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement, des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- En cas de dégâts causé aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le preneur sera seul responsable des dégâts causé par le gel dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra, en conséquence, de prendre toutes précautions pour les éviter.
- En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719 du Code Civil.
- En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- En cas de vice ou défaut des locaux loués le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

2) En outre, il est expressément convenu qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

## ARTICLE 13 – DESTRUCTION DES LIEUX LOUES :

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

## ARTICLE 14 -TRANSMISSION DU CONTRAT :

A- Cession de droit au bail

Le présent bail pourra être librement cédé par le preneur à l'acquéreur de son fonds.

L'acte de cession devra cependant être signifié au bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

Le droit au bail pourra être cédé avec l'accord préalable du bailleur s'il ne s'agit pas d'un successeur dans le fonds de commerce, sous peine de nullité de la cession et même de résiliation des présentes.

AD

La cession sera constatée par acte authentique, acte d'Avocat ou par acte sous seing privé en présence du bailleur ou lui dûment appelé. Le cédant demeurera garant et solidaire avec le cessionnaire et, réciproquement, le cessionnaire quels qu'en soient les motifs et les circonstances, même en situation de procédure collective demeurera garant avec le cédant de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail, dans la limite de la durée de trois ans visés à l'article L145-16-2 du Code de Commerce de manière que le bailleur puisse agir directement contre l'un ou l'autre d'entre eux si bon lui semble.

Si le preneur est une personne morale, il y aura solidarité de même nature et aux mêmes conséquences entre les garants et la société locataire.

Une copie exécutoire ou un original sous seing privé ou d'Avocat de l'acte de cession sera délivré sans frais au bailleur dans le mois de la signature de l'acte.

En application de l'arrêt de la chambre commerciale de la Cour de Cassation du 17 juin 2014 (arrêt n°13-15-119), les parties tiennent à préciser expressément ceci : dans l'hypothèse où le bail commercial serait cédé dans le cadre d'une liquidation judiciaire, en tant qu'élément d'actif isolé (article L642-49 du Code de Commerce), toutes les clauses du présent acte imposant l'accomplissement de formalités en cas de cession notamment demeurent efficaces, seule la clause imposant au cédant les dispositions solidaires avec le cessionnaire demeurant réputées non écrites en vertu des dispositions légales.

C'est ainsi que, exception faite de la clause de garantie solidaire pesant sur le cédant, toutes les clauses réglementant la cession du bail devront être scrupuleusement respectées par le mandataire-liquidateur sous peine d'inopposabilité de la cession au bailleur (notamment de la cause imposant l'agrément préalable de cessionnaire par le bailleur de la clause imposant un droit de préférence de ce dernier, de celle imposant le consentement préalable et par écrit à la cession du bailleur).

B- Sous-location

La sous-location ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur. Celui-ci devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Une convocation sera adressée au bailleur par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier de justice et devra être reçue par lui quinze jours au moins avant la date prévue pour la signature de l'acte. Cette convocation, qui indiquera les jours, heure et lieu de la signature de l'acte devra être accompagnée d'une copie du projet d'acte de sous-locations.

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

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 de sous-location.

En cas de sous-location, le preneur restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les sous-locataires successifs occupant ou non les lieux et ce, pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la sous-location aura été consentie.

AD

Toute sous-location devra être réalisée par acte authentique ou par acte sous seing privé, auquel le bailleur aura été appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise en cas d'acte authentique ou une copie simple en cas d'acte sous seing privé, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

Le prêt à usage est interdit.

## ARTICLE 15 – RENOUVELLEMENT DU BAIL :

A – Fixation du loyer du bail renouvelé

Le loyer du bail renouvelé sera déterminé en application de l'article L145-34 du Code de Commerce, ci-dessous retranscrit :

*« A moins d'une modification notable des éléments mentionnés aux 1er à 4 de l'article L145-33, le taux de variation du loyer applicable lors de la prise d'effet du bail à renouveler, si sa durée n'est pas supérieure à neuf ans, ne peut excéder la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnées aux premier et deuxième alinéas de l'article L112-2 du code monétaire et financier, publiés par l'Institut national de la statistique et des études économiques. A défaut de clause contractuelle fixant le trimestre de référence de cet indice, il y a lieu de prendre en compte la variation de l'indice trimestriel des loyer commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires, calculée sur la période de neuf ans antérieurs au dernier indice publié.*

*En cas de renouvellement postérieur à la date initialement prévue d'expiration du bail, cette variation est calculée à partir du dernier indice publié, pour une période d'une durée égale à celle qui s'est écoulée entre la date initiale du bail et la date de son renouvellement effectif.*

*Les dispositions de l'alinéa ci-dessus ne sont plus applicables lorsque, par l'effet d'une tacite prolongation, la durée du bail excède douze ans.*

*En cas de modification notables des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L145-33 ou s'il est fait exception aux règles de plafonnement par suite d'une clause du contrat relative à la durée du bail, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente ».*

C- Etablissement d'un nouveau bail

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat sauf accord contraire des parties. Toutefois, celui-ci pourra être expurgé des causes qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

## ARTICLE 16 – RESTITUTION DES LIEUX

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

BJ AD

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 Tribunal Judiciaire territorialement compétent à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

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

3) Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et réparations locatives et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

   A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un Huissier de Justice qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

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

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

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

## ARTICLE 17- CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du preneur ou de l'occupant, qu'il soit une personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans le mois de l'évènement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse, elle devra signifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement survenu.

## ARTICLE 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE

1) A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite, de prestations qui en constituent l'accessoire et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou, enfin à défaut de d'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'exécution restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

   En outre et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le preneur s'engage formellement et cas de de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler

tous les frais et honoraires engagés par le bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

2) Dans le cas où le bailleur n'exécuterait pas les obligations qui lui sont imparties par le présent bail ou par la législation ou la règlementation en vigueur, le preneur pourrait également, s'il estime y avoir intérêt, se prévaloir de la clause résolutoire de plein droit. Un mois après un commandement d'exécuter ou une injonction de faire rester sans effet, le présent bail sera résolu de plein droit. La résiliation serait constatée par simple ordonnance de référé rendue par le Tribunal Judiciaire territorialement compétent exécutoire par provision et non susceptible d'appel, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

3) En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit dudit bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire,
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.
-

**ARTICLE 19 – CLAUSE PENALE :**

1) A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée sans effet, le dossier sera transmis à l'Huissier de Justice et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de quatre 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.

2) En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve de demander le remboursement de tous autre dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

3) Dans tous les cas de résiliation, en tout état de cause, il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire.

**ARTICLE 20 – TOLERANCES :**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes, qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions.

AD

**ARTICLE 21 – SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE :**

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous les ayant-cause et ayants-droits et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution d'une charge solidaire et invisible. Dans tous les cas où les significations prescrites par l'article 877 du code civil deviendraient nécessaire, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

**ARTICLE 22 – PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DECLARATIONS SUR LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :**

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre et, notamment, qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée ou autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le preneur devra informée le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence au titre de la législation ou de la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par la présentes, le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le preneur ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera, en tant que de besoin, toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

**ARTICLE 23 – DECLARATION SUR L'AMIANTE :**

Chacune des parties reconnaît que le rédacteur du présent acte l'a pleinement informée des dispositions du Décret n°96-57 du 7 février 1996 et des textes subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligations de rechercher, sous peine de sanctions pénales, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante notamment dans les immeubles qui comportent des locaux à usage commercial et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un contrôleur technique agrée au sens des articles R 111-29 et suivants du Code la Construction et de l'Habitation ou un technicien de la construction ayant contracté une assurance professionnelle pour ce type de mission et, le cas échéant, à des travaux appropriés par les mêmes personnes dans des délais tenant compte de la date de construction de l'immeuble en cause.

Si des travaux sont à réaliser en la matière, ils sont conventionnellement à la charge du bailleur.

**ARTICLE 24 – AUTRE DIAGNOTIC :**

En vertu des dispositions des articles L134-1 à L135-5 et R134-1 à R134-5 du Code de la Construction et de l'Habitation, un diagnostic de performance énergétique (DPE) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisé du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction des valeurs de références afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandation destinée à améliorer cette performance.

AD

**ARTICLE 25 – VICES-CACHES :**

Par suite des informations ci-dessus, le preneur s'estime suffisamment informé de l'état de l'immeuble. Il déclare en faire sans réserve son affaire personnelle comme de tous travaux ou aménagements en découlant, sans réclamation ni recours contre le bailleur notamment à raison d'éventuels vices cachés.

**ARTICLE 26 – FRAIS :**

Le preneur ou ses ayants-droits devront, en outre, rembourser le bailleur des frais d'actes extrajudiciaires et autres frais de justice en cas d'infraction du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu. Chaque partie conserve à sa charge les honoraires de conseil.

Les honoraires pour la rédaction des présentes seront à la charge de la COMMUNE DE CIVRAC EN MEDOC.

**ARTICLE 27 – ELECTION DE DOMICILE :**

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

- Le preneur dans les locaux loués,
- Le bailleur en son siège social.

**ARTICLE 28 – IMMEUBLE RECEVANT DU PUBLIC :**

Les biens objet des présentes sont concernés par la réglementation relative aux immeubles recevant du public visé aux articles R 123-1 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation.

Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle de toutes démarches administratives relatives à la règlementation en vigueur applicables à l'activité exploitée concernant l'accessibilité ainsi que des conséquences de toute nature résultant d'éventuelles préconisations sans recours contre le bailleur.

A toutes fins utiles, il est retranscrit ci-dessous l'article R111-19-51 du code de la construction et de l'habitation en cas d'infraction à cette législation :

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe à l'article 131-13 du code pénal le fait :

1°de produire une attestation d'accessibilité non conforme aux deuxièmes et troisièmes alinéas du II de l'article R.111-19.33.

2°de produire une attestation d'achèvement établie par une personne autre que celles mentionnées aux I et II de l'article D.111-19-46 ou de faire usage d'une telle attestation :

3°pour le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public de la cinquième catégorie, de produire une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agenda conformément au II de l'article D.111-19-46.

AD

La juridiction peut prononcer la peine d'affichage et de diffusion de la décision dans les conditions prévues par l'article 131-35 du code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du code pénal :

## ARTICLE 29 – DROIT DE PREFERENCE DU BAILLEUR EN CAS DE CESSION DU FONDS DE COMMERCE

Si, en cours de bail, le preneur cède son fonds de commerce, les parties conviennent ce qui suit :

a) Le preneur devra choisir comme acquéreur du fonds de commerce le bailleur de préférence à tout autre amateur. A cet effet, le preneur notifiera au bailleur, par lettre recommandé avec accusé de réception, le projet d'acte de cession, le prix de la cession de fonds de commerce, l'identité et toutes les coordonnées de l'acquéreur pressenti, le bilan et le compte d'exploitation des deux derniers exercices de l'activités du preneur, la garantie d'actif, le tout pour le présent et l'avenir, la garantie des financements du repreneur, l'existence et l'ensemble des données des prêts en cours pour le vendeur.

Il en sera de même de l'ensemble des exigences précitées pour toute cession de plus de 50% des parts.

b) Le bailleur aura un délai de trente jours à compter de la réception de notification pour exercer son droit de préférence au prix indiqué dans la notification ; à défaut d'avoir fait parvenir son acceptation dans ce délai au preneur, il sera réputé avoir refusé l'acquisition.

c) En cas de non-respect de la convention ci-dessus, le présent bail sera résilié si bon semble au bailleur, le droit de préférence constituant une clause substantielle du contrat sans laquelle le bailleur n'aurait pas consenti au bail : en outre, le bailleur pourra demander en justice l'annulation, la perte du fonds de commerce entraînant inéluctablement une dépréciation de la valeur locative des lieux loués.

d) Si le locataire est une société, le dirigeant de ladite société s'oblige solidairement avec le preneur au respect de la présente clause et à l'exécution des conséquences financières en résultant.

e) En cas de procédure collective, le droit de préemption du bailleur demeure opposable au Tribunal de Commerce, aux mandataires-judiciaires, à l'administrateur judiciaire et au mandataire-liquidateur, de telle sorte que le bailleur devra être avisé de toute offre ou de tout projet de cession avant que celui-ci soit soumis à l'accord du juge-commissaire ou à celui du Tribunal afin de lui permettre d'exercer son droit, le défaut de respect de cette conditions étant sanctionné comme il est dit à l'alinéa c ci-dessus.

Le droit de préférence contractuel est régi par l'article 1123 du Code Civil ci-dessous retranscrit :

« le pacte de préférence est le contrat par lequel une partie s'engage à proposer prioritairement à son bénéficiaire de traiter avec lui pour le cas où elle déciderait de contracter.

Lorsqu'un contrat est conclu avec un tiers en violation d'un pacte de préférence, le bénéficiaire peut obtenir la réparation du préjudice subi. Lorsque le tiers connaissait l'existence du pacte et l'intention du bénéficiaire de s'en prévaloir, ce dernier peut également agir en nullité ou demander au juge de le substituer au tiers dans le contrat conclu.

Le tiers peut demander par écrit au bénéficiaire de confirmer dans un délai qu'il fixe et qui doit être raisonnable, l'existence d'un pacte de préférence et s'il entend s'en prévaloir.

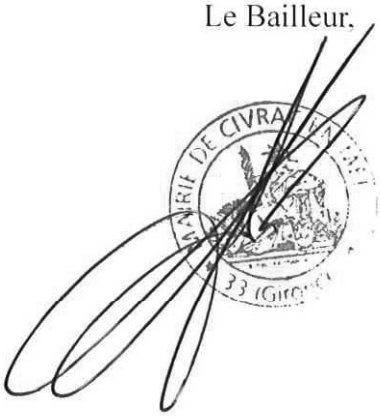
L'écrit mentionne qu'à défaut de réponse dans ce délai, le bénéficiaire du pacte ne pourra plus solliciter sa substitution au contrat conclu avec le tiers ou la nullité du contrat »

**ARTICLE 30 – DROIT DE PRIORITE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES MURS :**

L'article L145-46-1 du Code de Commerce créer par la Loi du 18 juin 2014 et déclaré d'ordre public par un arrêt de la Cour de cassation du 28 juin 2018 s'applique, aux conditions et dans les limites légales, au présent contrat.

Fait à CIVRAC EN MEDOC, le 6 mai 2025

Le Bailleur,



Le Preneur,

