



FNP RR

**L'AN DEUX MILLE QUINZE
LE PREMIER MARS**

A EYSINES (GIRONDE), 239 avenue de Saint Médard au siège de LA SARL BRU ET FILS PATRIMOINE SARL au capital de 2000 € R C S 750 702 557 – Garantie financière Gestion et transaction de 110 000€ par Allianz IARD.

Anthony BRU agent immobilier et titulaire de la Carte Professionnelle n°33162-3220.

IDENTIFICATION DES PARTIES

La SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE RAYON VERT, société civile immobilière au capital de 71.651,04 euros, ayant son siège social à LACANAU-OCEAN (Gironde), 8 rue Charles Chaumet, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, et dont le numéro de Répertoire SIREN est : 379 562 283.

Dénommée dans le présent acte »Le BAILLEUR «.

D'UNE PART-

Et :

Monsieur VITTU ALAIN
1 RUE CHARLES CHAUMET
33680 LACANAU

STATUT : en cours d'immatriculation au RCS de Bordeaux.

Ci-après dénommés « Le LOCATAIRE ».

D'AUTRE PART –

Présence – Représentation

- La SCI RAYON VERT est ici représentée par Monsieur Gérard LACRAMPE, ici présent, demeurant à 8 rue Charles Chaumet (33680) LACANAU, en sa qualité de gérant, ayant tous en vertu des statuts.
- Monsieur VITTU

EXPOSE

Préalablement à la convention faisant l'objet des présentes, le BAILLEUR expose ce qui suit :
Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants

DESIGNATION DU BIEN LOUE

Dans un ensemble immobilier situé à LACANAU-OCEAN (Gironde), à l'angle de la rue Charles Chaumet numéro 1 et de la rue Sylvain Marian numéro 2.

Figurant au cadastre rénové de ladite commune sous les références suivantes.

SECTION	N°	LIEUDIT	HA	A	CA
BE	67	1 CHARLES CHAUMET	00	04	30

Ayant fait l'objet d'un état descriptif de division règlement de copropriété, suivant acte reçu par maître TRAPPIER, notaire à CASTELNAU DE MEDOC, le 10 novembre 1991, et publié au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX.

LOT NUMERO TROIS (3)

Un local commercial situé au rez-de-chaussée, d'une superficie de 24.40m² environ.

Et les 50/1000èmes des parties communes générales.

LOT NUMERO DOUZE (12)

Un local à usage de réserve situé au premier étage avec accès par le couloir, il ne peut constituer un logement.

Et les 40/1000èmes des parties communes générales.

GL

AN

ORIGINE DE PROPRIETE

- Le terrain dépendait de la communauté des époux LACRAMPE/BARITEAU, pour l'avoir acquis suivant acte reçu par Maître YAIGRE, notaire à BORDEAUX, le 08 juin 1989, et dont une expédition a été publiée au premier bureau des Hypothèques de Bordeaux, le 12 juillet 1989, volume 11186, numéro 17.
- Ledit terrain a été apporté par les époux LACRAMPE/BARITEAU à la SCI LE RAYON VERT, aux termes de ses statuts établis en la forme authentique par MAITRE YAIGRE, notaire à BORDEAUX, le 10 septembre 1990, et dont un exemplaire a été publié au premier bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 21 novembre 1990, volume 190P, numéro 8934.
- Les constructions pour avoir été édifiées par la SCI RAYON VERT.

CECI EXPOSE, il est passé à la convention de bail commercial faisant l'objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du LOCATAIRE et du BAILLEUR sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code du Commerce.

BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR loue à titre commercial au LOCATAIRE qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède, ainsi qu'il existe avec toutes ses dépendances. Le LOCATAIRE déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF années entières et consécutives à compter du 01 Mars 2015 jusqu'au 28 février 2024.

DESTINATION

Le bien loué devra servir exclusivement à usage de **RESTAURATION RAPIDE** avec consommation sur place ou à emporter.

Le LOCATAIRE pourra exercer dans les lieux loués, même à titre temporaire aucune autre activité. Il devra, en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant ce genre d'activité.

LOYER

Montant du loyer annuel

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de : DIX MILLE QUATRE CENT SOIXANTE DIX SEPT EUROS ET VINGT CENTIMES (10.477,20 EUR HT) HORS TAXE.

Soit DOUZE MILLE CINQ CENT SOIXANTE DOUZE EUROS ET SOIXANTE QUATRE CENTIMES (12.572,64 EUR TTC) TVA INCLUSE au taux de 20% toute modification de taux de TVA étant supportée par le locataire.

Modalités de paiement du loyer

Le loyer payable mensuellement et d'avance les 1^{er} de chaque mois,

Soit 873.10€ hors taxe par mois, soit 1 047.72€ tva incluse.

Ce jour le locataire acquitte le montant du mois de Mars 2015 soit 1 047.72€

Lieu du paiement du loyer

Ce loyer sera payable au siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

GL

AV

A ce sujet, il est précisé que le paiement devra être effectué par prélèvement bancaire par le gestionnaire.

REVISION DE LOYER

Les parties précisent que pour fixer le loyer, elles se sont basées sur l'indice national du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2014, publié par l'INSEE, lequel était de 1627.

Elle conviennent à titre de condition essentielle et déterminante des présentes que ledit loyer sera révisé de plein droit, à l'expiration de chaque période triennale, en prenant pour indice de révision celui du 3^{ème} trimestre de l'année précédant la révision, pour être augmenté ou diminué, suivant la variation de l'indice du coût de la construction du trimestre de l'année de la révision, considéré par rapport à l'indice de base ci-dessus retenu.

De convention expresse, cette révision se fera automatiquement sans aucune notification par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ni aucune mise en demeure ne soit nécessaire pour rendre exigible le montant du loyer révisé.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision, le loyer exigible sera calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait effectuée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties, ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

L'absence d'indice de référence n'autorisera pas le locataire à retarder ou différer le paiement de chaque terme de loyer, sur la base du dernier indice connu, sauf redressement ultérieur aussitôt la difficulté aplanie.

ETAT DES LIEUX

Le LOCATAIRE a pris les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, rendus nécessaire par l'état de vétusté ou par l'existence des vices cachés.

Le LOCATAIRE déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir visités.

Les parties u présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour adapter les locaux loués ou les mettre en conformité avec la réglementation existante (notamment « les travaux de sécurité ») sera exclusivement supporté par le LOCATAIRE.

Il en sera de même si la réglementation vient à se modifier, et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

CONDITIONS GENERALES

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que les parties, chacune en ce qui concerne, s'engagent à exécuter et accomplir, savoir :

GL

AN

A- CONDITIONS COMMUNES

1) Faculté de congé.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, dans les formes, et délais de l'article L145-9 dudit code, et le BAILLEUR, aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L145-21 et L.145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

2) Déspécialisation

Par application des dispositions de l'article L.145-47 du code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires ; pour se faire, le LOCATAIRE devra faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure au propriétaire de faire connaître, dans un délai de DEUX mois à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Et par application des dispositions des articles L.145-48 et suivants du Code de commerce, le LOCATAIRE aura la faculté de demander au BAILLEUR, par acte extrajudiciaire, à être autorisé à exercer dans les lieux loués, une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et, en outre, devant être dénoncée par acte extrajudiciaire aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce.

3) Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou à défaut de paiement dans les délais impartis de rappels de loyers pouvant notamment être dus après révision judiciaire du prix du bail renouvelé, ou encore, à défaut d'exécution d'une seule des conditions du présent bail, qui sont toutes de rigueur, et après un simple commandement de payer ou mise en demeure adressés par acte extrajudiciaire resté sans effet pendant un mois, et exprimant la volonté du BAILLEUR de se prévaloir de la présente clause en cas d'inexécution dans le délai précité, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures

L'expulsion du LOCATAIRE ou de tous occupants de son chef pourra avoir lieu en vertu d'une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant opposition ou appel, sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts, et du droit pour le BAILLEUR d'exercer toute action qu'il jugerait utile, sans que l'effet de la présente clause puisse être annulée par des offres réelles passé le délai sus-indiqué

4) Solidarité – Indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement ou à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, leur coût en sera payé par ceux à qui elles seront adressées.

GL

AV

B- CONDITIONS A LA CHARGE DU LOCATAIRE

Le présent bail est respectivement consenti et accepté sous les charges et conditions suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

1) Etat des lieux

Il prendra le bien loué dans l'état où il se trouvait le jour de l'entrée en jouissance.

2) Entretien – Réparations

Il entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant toute la durée du bail.

Il ne pourra exiger du BAILLEUR, pendant cette même durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations telles que prévues à l'article 606 du Code civil et le cas échéant les travaux de ravalement.

Le LOCATAIRE sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou remplacement s'avérant nécessaire, pour quelque cause que ce soit, notamment en ce qui concerne les ferrures des portes, croisées, persiennes, volets roulants, appareils sanitaires, robinetterie, canalisation d'eau, de gaz éventuellement, tuyaux de vidange, etc..., sans que cette énumération soit exhaustive.

Il prendra également toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau ou de gaz, de chauffage ou autres. Il supportera les frais de réparations ou dégâts de toutes espèces causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Il devra en outre entretenir tous équipements spécifiques tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation.

Enfin, il devra rendre les revêtements de sols en parfait état, compte tenu d'une usure normale, à l'exclusion des taches, brulures, déchirures ou décollements.

A défaut d'exécution de ces travaux, le BAILLEUR pourra se substituer au LOCATAIRE et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du LOCATAIRE, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

3) Garnissement

Il devra tenir les locaux loués constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes lui appartenant, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du présent bail.

4) Transformations

Il aura à sa charge exclusive les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Ces transformations ne pourront être faites qu'après accord préalable et écrit du BAILLEUR, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte de ce dernier dont les honoraires et vacations seront à la charge du LOCATAIRE et, le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires.

GL

AV

5) Changement de distribution

Il ne pourra faire dans les locaux loués, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou plancher, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du BAILLEUR, dont les honoraires seront à la charge du LOCATAIRE, et le cas échéant, après accord de l'assemblée générale des copropriétaires comme il a été dit ci-dessus (paragraphe 4)

6) Améliorations

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le LOCATAIRE, même avec l'autorisation du BAILLEUR, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité. Sauf convention contraire, le BAILLEUR ne pourra exiger en fin de bail la remise du bien loué dans son état primitif aux frais du LOCATAIRE, en ce qui concerne les travaux qu'il aura expressément autorisés.

7) Travaux

Il supportera la gêne résultant éventuellement pour lui de l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le BAILLEUR estimerait nécessaires, utiles ou simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement de loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si cette durée excédait quarante jours, à condition que les travaux soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure. Le LOCATAIRE devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, ainsi que ceux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble. Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais et sans délai 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, des fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

8) Jouissance des lieux

Il devra jouir du bien loué en bon père de famille et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux voisins. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, odeurs ou trépidations et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements sanitaires, arrêtés de police, et autres et veiller à toutes les règles concernant l'hygiène, la salubrité, et autres.

9) Impôts et charges divers

Le LOCATAIRE acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, taxe annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et 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, et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objet mobiliers, matériel et marchandises.

GL

AN

10) Assurances

Le LOCATAIRE devra :

- Répondre des dégradations et pertes qui surviennent au cours de son occupation dans les lieux loués, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par faute du BAILLEUR ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit.
- Faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et, le cas échéant, les marchandises de son commerce.
- Contacter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.
- Justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraînerait pour le BAILLEUR des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE devrait rembourser au BAILLEUR le montant de ces surprimes.

- Déclarer expressément à ladite compagnie les renonciations à recours énoncées ci-après.
- Déclarer immédiatement à sa compagnie et d'en informer conjointement le BAILLEUR, tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être responsable personnellement et d'être tenu de rembourser au BAILLEUR le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

Il s'engage à laisser à tout moment libre accès aux locaux qui lui sont loués afin de limiter les risques d'incendie, d'inondation ou autres, notamment en cas d'absence prolongée ou en période de vacances.

Il s'engage à ne faire aucun usage d'appareil de chauffage à combustion lente, ne pas brancher d'appareil à gaz ou à mazout sur des conduits qui n'ont pas été conçus pour cet usage. Il sera responsable de tous dégâts et conséquences de quelque ordre qu'ils soient résultant de l'inobservation de la présente clause, et également des dégâts causés par la condensation ou autre.

Il renonce à tout recours contre le BAILLEUR :

- En cas d'interruption dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, des télécommunications.
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie, ou expropriés.
- Il s'engage à donner accès dans les lieux loués au BAILLEUR ou à son représentant, à ses architectes ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il sera nécessaire.

11) Cession – Sous-location

Il ne pourra, dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, excepté dans le cas où la cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise ou encore, si le LOCATAIRE est une société, à toute société apparentée, étant précisé que constitue une société apparentée, toute société qui est contrôlée à cinquante pour cent (50%) au moins, directement ou indirectement, par la société bénéficiaire du bail.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

GL

AN

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer régali à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du BAILLEUR et elle devra être réalisé par acte authentique auquel le BAILLEUR sera appelé et dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

12) Visite des lieux

Il devra laisser le BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux en cas de congé ou en cas de mise en vente, et à défaut d'accord, tous les jours de dix heures à midi et de quatorze heures à dix-huit heures, sauf dimanches et jours fériés.

13) Remise des clefs

Il rendra les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai en faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs ou leur acceptation par le BAILLEUR ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le LOCATAIRE le coût des réparations de toute nature dont celui-ci est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

14) Démolition totale ou partielle des biens loués – Destruction – Expropriation.

Dans le cas où, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, les biens loués venaient à être démolis ou détruits, totalement ou partiellement, ou encore déclaré insalubres, le présent bail serait résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du BAILLEUR.

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

15) Exclusion de responsabilité du BAILLEUR

Le LOCATAIRE renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux qui pourrait où ses actes seraient commis par toute personne dont le BAILLEUR serait reconnu civilement responsable.
- En cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charge, etc...
- En cas de trouble apporté à la jouissance du LOCATAIRE par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, sauf si ce ou ces tiers relèvent de la responsabilité du BAILLEUR, le LOCATAIRE devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.
- En cas d'inondation par refoulement d'égouts, d'humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable de tous dégâts ainsi occasionnés, sauf s'il n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code civil.

16) Tolérances – Modifications

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral. Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérances, 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.

GL

17) Exploitation du commerce – Entretien de la devanture

Le LOCATAIRE devra exercer son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. Le bien loué devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le LOCATAIRE ne pourra faire entrer ni entreposer dans le bien loué des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient. Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconques autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit du local loué et sans pouvoir déborder de cette façade, à défaut d'autres dispositions plus contraignantes et notamment du règlement de copropriété. Outre les obligations d'entretien et de réparations indiquées ci-dessus sous le paragraphe 2°), le LOCATAIRE aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet de la devanture et des fermetures de son établissement, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, seront à sa charge exclusive. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté. Enfin, le LOCATAIRE ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR et sans avoir obtenu, au préalable, les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

C – TRAVAUX EXIGES par l'ADMINISTRATION

Il est expressément convenu entre le propriétaire et le locataire, que tous les travaux qui seraient imposés par quelque autorité que ce soit, pour mise en conformité des locaux avec de nouvelles règles d'hygiène, de salubrité ou de sécurité, seront à la charge du LOCATAIRE.

INTERDICTION AU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'interdit pendant tout le cours du présent bail et de ses renouvellements successifs :

- D'exploiter directement ou indirectement dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du LOCATAIRE.
- De louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce de même nature.

CHANGEMENT DANS LA SITUATION DU LOCATAIRE

Le LOCATAIRE devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou de structure juridique pouvant survenir au cours du présent bail ou de ses renouvellements.

DISPENSE D'URBANISME

Le locataire n'ayant pas l'intention, dans un avenir prévisible, d'effectuer dans l'immeuble loué les travaux nécessitant la délivrance d'un permis de construire, ainsi qu'il l'avait indiqué au bailleur et le

GL

déclare à nouveau expressément ici, les parties ont dispensé le notaire soussigné de requérir un certificat d'urbanisme ou une note de renseignements d'urbanisme.

PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement.

Un état des risques naturels et technologiques en date du 30 mai 2012 est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Le Preneur déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdire tout recours à ce sujet contre le BAILLEUR.

Déclaration de sinistre

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (art L.125-2 du Code des assurances) ou technologiques (art L.128-2 du code des assurances).

SITUATION DE L'IMMEUBLE AU REGARD DE LA REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE

Le bailleur déclare que l'immeuble dont dépendent les locaux présentement loués entre dans le champ d'application du décret n°96-97 du 7 février 1996 modifié relatif à la protection de la population contre les risques sanitaires liés à une exposition à l'amiante dans les immeubles bâtis.

Le notaire soussigné a informé le bailleur de son obligation de faire procéder aux recherches de la présence ou non d'amiante, pour satisfaire aux obligations édictées par les décrets précités.

Toutefois, le bailleur n'a pas souhaité faire la recherche et en faire son affaire personnelle, déclarant être parfaitement informé des conséquences pouvant en résulter pour lui, malgré le conseil donné par le notaire.

S'il existe des produits et matériaux contenant de l'amiante, le BAILLEUR s'oblige à faire effectuer les travaux nécessaires au désamiantage à ses frais exclusifs.

Le PRENEUR déclare être parfaitement informé de cette situation.

FRAIS

Les honoraires de rédaction du présent acte réalisé par la SARL BRU & FILS PATRIMOINE sis à EYSINES (33320) 239 avenue de saint Médard sont de deux cent euros toutes taxes comprises, et seront payés par le Preneur.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur adresse respective.

Fait et passé au lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.

Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte avec le gérant de la SARL BRU & FILS PATRIMOINE.

Le Preneur

Le Bailleur