

2  
Nicolas NAVARRI  
Avocat à la Cour  
15 rue Colbert 33000 Bordeaux  
Tel : 05.47.74.54.20 Fax : 09.59.60.87.09  
Case n°258

ENTRE LES SOUSSIGNES :  
Madame Tourcade P.  
7 Rue Pierre Solin 33130 Begles

**BAILLEUR - D'UNE PART**

Soisins 3000 S.A.R.L.  
7 Rue des Touzias Bordeaux 33800  
Gerant: Rolland Jean Michel

**PRENEUR - D'AUTRE PART**

Préalablement aux présentes, il est précisé que si le présent bail intervient entre plusieurs preneurs et/ou plusieurs bailleurs, ceux-ci agiront solidairement entre eux et seront toujours dénommés « Bailleur » et « Preneur ».

**BAIL COMMERCIAL**

Le « bailleur » loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au « Preneur » qui accepte les locaux dont la désignation suit.

**DESIGNATION**

Commune de : Bordeaux 2 Rue des  
Elevés 33800

Figurant au cadastre savoir :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface

Tels que lesdits locaux existent, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le « Preneur » déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, dès avant ce jour.

\*\*\*\*\*

**DUREE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 4 années entières et consécutives.  
Il commencera à courir le : 2<sup>e</sup> Avril 2022  
Pour se terminer le : 31 Mars 2022

SMA

*[Signature]*

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce :

- Le "Preneur" aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

- Le " Bailleur " aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même Code, afin de construire, ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

#### DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le "Preneur", à l'exploitation d'un fonds de commerce de

sans qu'il puisse en faire d'autre, même temporairement, et ce dernier devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du Code de commerce, le "Preneur" aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. A cet effet, le "Preneur" devra faire connaître son intention au "Bailleur", par acte extrajudiciaire, en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles L 145-48 et suivants du Code de commerce, le "Preneur" aura la faculté de demander au "Bailleur" l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au "Bailleur" par acte extrajudiciaire et comporter, à peine de nullité, l'indication de la ou des activités dont l'exercice est envisagé.

#### CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière, et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter et accomplir, à peine de tous dépens et dommages-intérêts, et même de résiliation des présentes.

#### Etat des lieux

Le "Preneur" prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du "Bailleur" aucune réparation, ni remise en état.

En outre le "Preneur" ne pourra élever aucune réclamation ni exercer aucun recours contre le "Bailleur" pour vices de construction, apparents ou cachés, erreur dans la désignation ou dans la contenance, mauvais état du sol, sous-sol, dégradations, insalubrités, cas de force majeure, ou autre cause.

Une copie du diagnostic de performance énergétique établi par le a été remis dès avant ce jour par le "Bailleur" au "Preneur", qui le reconnaît, ce dernier étant averti qu'il ne peut se prévaloir envers le "Bailleur" des informations contenues dans ce document.

Toutefois en raison du bénéfice des diverses garanties afférentes aux travaux de construction prévues par les articles 1792 et suivants et 2277 du Code civil auxquelles peut prétendre le "Bailleur", le "Preneur" s'oblige à informer sans délai le "Bailleur" de tout fait de nature à mettre en jeu l'exercice de ces garanties, à peine d'en être responsable s'il y avait négligence d'information de sa part.

#### Entretien

Le "Preneur" entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives pendant la durée du présent bail, et il les rendra de même à la fin dudit bail.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle, ou de son personnel.

3 NR

Le "Preneur" sera responsable de tous avaries et accidents quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou des appareils se trouvant dans les locaux loués devenait nécessaire par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, son coût sera entièrement à la charge du "Preneur" sans recours contre le "Bailleur".

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 mis à sa disposition.

Le "Preneur" aura à sa charge toutes les transformations, améliorations et aménagements nécessités par l'exercice de son activité tout en restant vis à vis du "Bailleur" garant de toute action en dommages-intérêts de la part des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes adaptations et aménagements nécessaires pour les normes de sécurité qui seraient prescrits par des dispositions législatives, réglementaires ou administratives, et ce sans recours contre le "Bailleur".

Le "Preneur" ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués des marchandises ou objets pouvant présenter des risques pour les personnes, les biens, l'environnement.

Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

#### Garantie

Le "Preneur" devra tenir constamment garnis les lieux loués de matériel, mobilier, marchandises, et stocks en quantité et de valeur suffisantes pour répondre, en tout temps, de sa solvabilité ainsi que de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter de trouble de jouissance à son voisinage.

Le "Preneur" devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlement sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, sécurité, et autres charges dont les occupants sont ordinairement tenus, de manière que le "Bailleur" ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le "Preneur" devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter toute détérioration qui serait causée par le gel ou l'injection de produits corrosifs aux installations d'eau.

Dans le cas d'installations effectuées par le "Preneur" dans les lieux ouverts au public, la responsabilité du "Bailleur" ne pourra en aucun cas être engagée pour une cause d'accident, ou autre, qui pourrait survenir du fait de ces installations.

#### Modification des lieux

Le "Preneur" ne pourra pas faire dans les lieux loués de construction ou de démolition, aucun percement de murs ou planchers, pouvant mettre en péril la solidité de l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués.

Les travaux qui seraient autorisés par le "Bailleur", ou envisagés dans les conditions ci-dessus exposées, seront effectués aux frais du "Preneur" sous la surveillance et le contrôle de l'architecte ou du maître d'oeuvre du "Bailleur", dont les honoraires seront, en tout état de cause, payés par le "Preneur".

#### Améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors, qui seraient faits dans les lieux loués par le "Preneur", même avec autorisation du "Bailleur", resteront en fin de jouissance, de quelque manière et à quelque époque qu'elle arrive, la propriété du "Bailleur" sans aucune indemnité.

27

S-NR

En ce qui concerne les travaux qu'il aura autorisés, le "Bailleur" ne pourra exiger le rétablissement des lieux loués dans leur état primitif.

Pour les travaux effectués sans son autorisation, le "Bailleur" aura toujours le droit d'exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais exclusifs du Preneur.

### Grosses réparations

Le "Bailleur" s'oblige à tenir le bien loué clos et couvert, selon l'usage. Toutefois, il est ici précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et mêmes les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrine, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture s'ils existent seront à la charge exclusive du "Preneur".

### Impôts

Le "Preneur" acquittera ses contributions personnelles, taxe locative, taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est assujéti professionnellement et dont le "Bailleur" pourrait être responsable, et il devra justifier de leur acquit, et notamment à l'expiration du présent bail, avant tout enlèvement des meubles et objets mobiliers, et mobiliers professionnels.

### Taxe foncière

La taxe foncière sera supportée par le

*Bailleur*

### Charges locatives diverses

Le "Preneur" remboursera au "Bailleur" toutes les charges locatives qui pourront faire l'objet d'une provision payable dans les mêmes conditions que le loyer.

Il remboursera au "Bailleur" toutes les taxes locatives que celui-ci aura payées pour son compte.

### Consommation d'eau, de gaz, et d'électricité

Le "Preneur" acquittera régulièrement ses consommations d'eau, de gaz s'il en existe, d'électricité, et autres, suivant les indications des compteurs installés dans les lieux loués, ainsi que les frais de louage, d'entretien, et de relevé desdits compteurs.

### Visite des lieux

Le "Preneur" s'oblige à laisser le "Bailleur", ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

Il devra également les laisser visiter par les amateurs éventuels en cas de mise en vente ou de relocation, aux heures d'ouverture des bureaux, à condition qu'ils soient accompagnés du "Bailleur" ou de son représentant, à charge de prévenir le "Preneur" au plus tard la veille de la visite.

### Assurances

Le "Preneur" devra faire assurer et tenir constamment assurés, pendant tout le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier, les risques locaux, les risques professionnels, les recours des voisins, l'incendie, le dégât des eaux, les explosions, les bris de glace, et généralement tous autres risques. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du présent bail, et

*By*

*SAR*

acquiescer régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à première réquisition du "Bailleur".

Le "Preneur" devra s'assurer dans la classe correspondant à son activité, sans recours possible contre le "Bailleur" ou son assureur.

En cas de sinistre ayant entraîné la destruction des biens meubles constituant le gage du "Bailleur" sans possibilité de leur remplacement par le "Preneur", les sommes dues à ce dernier par les compagnies d'assurances seront versées audit "Bailleur", à due concurrence des loyers, charges et taxes dus par le "Preneur". Tous pouvoirs sont donnés au porteur d'une copie exécutoire des présentes pour faire signifier ce transport.

En cas de perte des biens loués pour quelque cause que ce soit, qu'elle soit totale ou partielle, la résiliation du présent bail aura lieu de plein droit, sans indemnité à la charge du "Bailleur", et sans qu'il puisse être tenu de reconstruire ou de remettre les lieux en état.

Il est stipulé que si les primes d'assurances du "Bailleur" étaient augmentées par suite d'aggravation du risque résultant d'une exploitation du commerce par le "Preneur" différente de celle prévue initialement, ce dernier devra rembourser au "Bailleur" la majoration de prime en résultant.

#### Démolition ou destruction de l'immeuble - expropriation

Dans le cas où pour une cause telle que, vice de construction, reculement, alignement, et pour toute autre cause indépendante de la volonté du "Bailleur", l'immeuble venait à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement, et sans indemnité à sa charge, ainsi qu'il vient d'être dit.

Le présent bail sera également résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du "Bailleur" en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Changement d'état

Tout changement d'état de la personne du "Preneur" devra être notifié au "Bailleur" dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code civil.

#### Lois et règlements

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et règlements.

#### Enseignes

Selon les dispositions réglementaires et après obtention de l'autorisation nécessaire, le "Preneur" pourra installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce. Cette enseigne pourra être apposée sur la ou les façades.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues, il s'assurera en conséquence et il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

#### Remise des clefs

Le "Preneur" devra remettre les clés des lieux loués au "Bailleur" dès son déménagement effectué.

La remise des clefs par le "Preneur" et leur acceptation par le "Bailleur" ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le "Preneur" le coût des réparations de toute nature et dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses de ce bail.

5 NR

### Signification

Toutes significations, demandes et autres ne seront valablement faites qu'à la personne du "Bailleur" et à son domicile ou siège.

### Non responsabilité du Bailleur

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" en cas d'interruption dans le service des installations de l'immeuble, en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installations desdits services dans les lieux loués, notamment en cas d'inondation, fuite d'eau.

Le "Preneur" devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus, et généralement de tous autres cas fortuits, prévus et imprévus, sauf son recours contre qui de droit.

Pour plus de sécurité le "Preneur" devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du "Bailleur" soit entièrement dégagée.

### Cession - Sous location

Le "Preneur" ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur. Toutefois, il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité.

Toute cession ou sous location devra avoir lieu par acte notarié auquel le "Bailleur" sera appelé. Les cessionnaires et sous locataires devront s'obliger solidairement avec le "Preneur" au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail.

Le non-respect de cette clause entraîne l'opposition au "Bailleur" et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Sauf en cas de procédure de sauvegarde, de redressement judiciaire, de liquidation judiciaire, le "Preneur" restera en cas de cession garant et répondant solidaire de tout successeur pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, jusqu'au terme de la période de neuf ans en cours, et en cas de sous-location pendant toute la durée de celle-ci.

Une copie exécutoire de l'acte de cession ou de sous-location devra être remise au "Bailleur", sans frais pour lui, afin de lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires ou sous locataires.

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de *Douze mille £* hors taxes, payable au "Bailleur" ou à son mandataire le *1<sup>er</sup>* de chaque *mois* premier paiement ayant lieu le *4* et ainsi de suite de terme en terme de chacun.

### DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du "Preneur", ce dernier a versé au "Bailleur", en dehors de la comptabilité, une somme de *1000 £* représentant *Euus* termes de loyer.

De laquelle somme, le "Bailleur" donne au "Preneur" quittance définitive et sans réserve.

### DONT QUITTANCE

*M*

*S-NR*

Cette somme sera conservée par le "Baillieur" pendant toute la durée du présent bail jusqu'au règlement entier et définitif de toutes les indemnités de quelques natures qu'elles soient que le "Preneur" pourrait devoir au "Baillieur".

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Baillieur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une mise en demeure délivrée par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Baillieur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois impartit au destinataire pour régulariser la situation.

En outre, le "Baillieur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du 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.

### REVISION DU LOYER

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L. 145-33 et suivants du Code de commerce.

### INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer le loyer sur l'indice trimestriel des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir par période triennale les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera à la date anniversaire des présentes. Le nouveau montant applicable sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

- 1°) Le montant du loyer initial.
- 2°) L'indice ayant servi à établir ce montant.
- 3°) Et le dernier indice connu au mois anniversaire précédant immédiatement

l'indexation.

Il est précisé que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du 4<sup>ic</sup> trimestre de l'année 2011 qui s'est élevé à *non publié* ou ce jour -

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du "Baillieur" dès la publication de l'indice.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi ou à dire d'expert.

### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

En cas de décès du "Preneur" avant la fin du présent bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, pour l'exécution des présentes, et le coût des significations prescrites par l'article 877 du Code civil sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

### OPTION A LA TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le "Baillieur" déclare : *Ne pas appliquer la T.V.A*

*SNR*

*M*

- Exercer l'option en vue de l'assujettissement du loyer à la taxe sur la valeur ajoutée.
- Dépendre du centre des impôts de
- S'obliger à effectuer les formalités nécessaires à cette option.

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à délivrer au "Bailleur", seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

### ELECTION DE DOMICILE

Les parties font élection de domicile savoir : le "Bailleur" en son domicile ou siège et le "Preneur" dans les lieux loués.

### ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES REGLEMENTATION GENERALE

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

*I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.*

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

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

*IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.*

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

Fait à :

Le :

Bordeaux  
Quatre Avril 2022

Le Bailleur :

Le Preneur :


