

BAIL COMMERCIAL

Soumis au statut des baux commerciaux
(articles L. 145-1 et suivants du code de commerce)

Entre les soussignés :

le BAILLEUR d'une part

et le PRENEUR d'autre part

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Les parties déclarent avoir pleine connaissance que ce présent bail contient des dispositions non imposées par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et décidées conventionnellement entre elles.

Par les présentes, le BAILLEUR donne à loyer au PRENEUR, qui accepte, les locaux désignés ci-après, dont il est propriétaire, tels que lesdits locaux existent et se comportent, sans aucune exception ni réserve, le PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités préalablement à la signature des présentes et n'en pas vouloir une plus ample désignation :

DÉSIGNATION DES LOCAUX

Affectation : **Local commercial seul**
Copropriété : **Ce bien ne fait pas partie d'une copropriété**
Adresse : **20, rue FONDAUDEGE, 33000 BORDEAUX**
Désignation : **LOCAL COMMERCIAL de 45 m² LOT 3**

Grande Cave de 18 m² : LOT 1
Petite Cave de 11 m² : LOT 2

Dépendances :

DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux à usage commercial, objet du présent bail, sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

Commerce

Vente de vins, Bar à vins, Restaurant de plats chauds, Epicerie
Fine

DURÉE

Le présent bail commercial est consenti pour une durée de **9** années entières et consécutives (soit une durée minimale de 9 ans).

Date d'effet

1 juillet 2016

Date d'échéance du bail

30 juin 2025

La date d'effet et la date d'échéance du présent bail étant indiquées ci-contre :



[Signature]

F.P.

RÉSILIATION - CONGÉ

- PAR LE PRENEUR (art. L. 145-4 du code de commerce) :

Le PRENEUR :

a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, et au moins six mois à l'avance ;

renonce à sa faculté de donner congé avant l'expiration de la ^{1^{ère}} période triennale du présent bail (ATTENTION, la renonciation n'est possible que pour les baux conclus pour une durée supérieure à 9 ans, les baux de locaux construits en vue d'une seule utilisation, les baux à usage exclusif de bureaux et ceux de locaux de stockage (art. 231 ter du CGI)).

Toutefois, 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, ainsi que ses ayants-droits en cas de décès du preneur, pourront donner congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec accusé de réception, au moins six mois à l'avance.

Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité) à l'associé unique d'une E.U.R.L. ou au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L., lorsque la société est titulaire du bail.

- PAR LE BAILLEUR : le BAILLEUR peut donner congé :

- par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, à l'expiration de chaque période triennale, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ;

- par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance, à l'expiration de chaque période triennale, pour la partie des locaux destinés à l'habitation et non affectés à cet usage, conformément à l'article L. 145-23-1 du code de commerce.

- à tout moment du bail initial ou renouvelé avec un préavis d'un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux et ce conformément à l'article L. 145-6 du code de commerce.

Lorsque le congé est délivré par lettre recommandée avec accusé de réception, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de :

Quatorze mille quatre cents euros

14 400,00 €

Ce loyer sera augmenté de la taxe qui lui est applicable, soit : **NON SOUMIS A TVA.**

Il sera payable **d'avance** tous les **1** mois.

Le premier versement de loyer sera effectué le **15 novembre 2016.**

Il s'élèvera à :

FP

QUATRE CENT QUATRE VINGT Cinq Euros

425,00 €

YK

Les paiements devront être effectués au domicile du BAILLEUR ou à tout autre endroit que le BAILLEUR indiquera au PRENEUR.

En cas de retard dans le paiement des loyers, et un mois après un commandement resté sans effet, les impayés emporteront de plein droit intérêt au taux indiqué ci-après au chapitre "CLAUDE PÉNALE - CLAUDE RÉVOLUTOIRE".

DÉPÔT DE GARANTIE

Les parties conviennent que le montant du dépôt de garantie est égal au maximum à 2 termes de loyers. Lorsque le loyer est payable d'avance, le loyer payé d'avance constitue un terme à prendre en compte pour déterminer le montant du dépôt de garantie.

Le PRENEUR verse ce jour, tant à titre de garantie que pour les réparations locatives éventuelles, la somme de :

FYP
HN

Deux mille quatre cents Euros

2400,00 €

Cette somme représente : **2 mois de loyer.**

Cette somme ne constitue pas un loyer d'avance et le PRENEUR ne pourra en aucun cas prétendre l'imputer sur les derniers termes de loyer.

Elle est non productive d'intérêt ; elle sera restituée au PRENEUR en fin de contrat, déduction faite des sommes qui pourraient être dues pour quelque cause que ce soit. En cas de variation du loyer, le dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

M. V. F. P.

IMPÔTS - TAXES - CHARGES

Indépendamment du loyer et de la taxe qui s'applique (cf. chapitre IV « loyer »), le PRENEUR, conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, devra s'acquitter des charges locatives, taxes et redevances et frais de travaux suivants et justifier de leurs paiements en cours de bail et à son échéance avant tout déménagement :

- sa quote-part des frais d'entretien, services, charges locatives de l'immeuble ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement (le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au PRENEUR correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée).
- les dépenses pour travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée.

Le BAILLEUR conserve à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil, ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;
- les impôts, taxes et redevances, notamment la contribution économique territoriale dont le redevable légal est le BAILLEUR ou le propriétaire du local ou de l'immeuble (autres que la taxe foncière et ses taxes additionnelles) ;
- les honoraires du BAILLEUR liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;
- dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes redevances et coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires. Les impôts, taxes, charges, redevances à la charge du PRENEUR donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes de loyer (cf. chapitre IV-LOYER).

La répartition des charges, ou du coût des travaux entre les différents locataires est la suivante :

Inventaire précis des charges et répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR :

à la charge du BAILLEUR :

à la charge du PRENEUR :

ORDURES MENAGERES : 2/5ème de l'immeuble

IMPOT FONCIER : 2/5ème de l'immeuble + frais de gestion du Foncier

Edf, Eau et Ménage des communs : 1/5ème de l'immeuble

Chaque année, la provision est réajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente.

Cette provision est fixée pour la première année à la somme indiquée ci-après

Mille deux cents euros

1 200,00 €

RÉVISION DU LOYER

La révision de la partie fixe du loyer s'effectuera sur la valeur du loyer selon la périodicité prévue ci-après :

A) **MODE DE RÉVISION DU LOYER** (art. L.145-37 du code de commerce) :

soit RÉVISION TRIENNALE

Ne s'applique que sur demande de l'une des parties (art. L.145-38 du code de commerce)

Les parties conviennent de réviser le loyer tous les 3 ans.

Cette révision prendra effet à compter de la date de la demande par acte extrajudiciaire ou lettre recommandée avec AR, de l'une ou l'autre partie.

Par dérogation aux dispositions de l'article L.145-33, et à moins que ne soit rapportée la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle-même une variation de plus de 10% de la valeur locative, la majoration ou la diminution du loyer consécutive à une révision triennale ne peut excéder la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires mentionnés aux 1er et 2ème alinéas de l'article L.112-2 du code monétaire et financier, intervenue depuis la dernière fixation amiable ou judiciaire du loyer. Dans le cas où cette preuve est rapportée, 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.

soit RÉVISION ANNUELLE AVEC CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

La révision s'applique automatiquement et sans formalité (art. L.145-39 du code de commerce)

Les parties conviennent d'indexer le loyer tous les ans.

Cette indexation s'effectuera à la date anniversaire de prise d'effet du bail automatiquement et sans aucune formalité. Elle s'appliquera selon l'évolution en plus ou en moins de l'indice trimestriel des loyers commerciaux ou de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires. L'indice de révision sera l'indice du même trimestre de chaque année suivante.

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.

Les parties conviennent de choisir la RÉVISION TRIENNALE.

M. J.

F. P.

B) CHOIX DE L'INDICE :

Les parties conviennent de choisir l'un des indices suivant :

- I.L.C. (indice trimestriel des loyers commerciaux).
- I.L.A.T. (indice trimestriel des loyers des activités tertiaires).

En raison du délai intervenant dans les publications de l'I.N.S.E.E., les parties conviennent de retenir comme indice de référence l'avant-dernier indice trimestriel publié à la signature des présentes, soit :



| |
|---|
| Indice de référence 1^{er} trimestre 2016 Valeur : 108,40 |
|---|

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent dès à présent d'adopter l'indice de remplacement ou, à défaut, un indice similaire déterminé, soit par accord entre elles, soit par expert.

CONDITIONS GÉNÉRALES

A) LE BAILLEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

DÉLIVRER au PRENEUR à la date de prise d'effet du bail des locaux propres à leur destination contractuelle prévue au chapitre "DESTINATION DES LOCAUX" des présentes.

COMMUNIQUER au PRENEUR :

- un état récapitulatif annuel des charges, impôts, taxes et redevances au plus tard le 30 septembre de l'année qui suit celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

- à la demande du PRENEUR, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

- le cas échéant, lors de la conclusion des présentes et à chaque échéance triennale, un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois ans, ainsi qu'un budget prévisionnel.

- le cas échéant, un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes et leur coût.

INFORMER le PRENEUR de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

ASSURER au PRENEUR une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

FOURNIR, le cas échéant, un original du présent contrat à la personne, physique ou morale, qui se porte caution solidaire du PRENEUR pour le paiement du loyer et de ses accessoires.

METTRE à la disposition des occupants (des employeurs, des représentants du personnel et des médecins du travail lorsque l'immeuble comporte des locaux de travail) lorsque le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 01.07.1997, le dossier amiante partie privative (article R.1334-29-5-1 du code de la santé publique).

La fiche récapitulative du dossier technique amiante est communiquée par le propriétaire dans le délai d'un mois après sa constitution ou sa mise à jour aux occupants de l'immeuble et le cas échéant aux employeurs.

REMETTRE au PRENEUR :

- le diagnostic d'accessibilité aux handicapés (cf. article R. 111-19-9 du code de la construction et de l'habitation) ;

- le cas échéant, l'État des Risques Naturels, Miniers et Technologiques (cf. article L. 125-5 du code de l'environnement) ;

- le diagnostic de performance énergétique (article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation) daté de moins de 10 ans ;

- le cas échéant, l'annexe environnementale pour les locaux de plus de 2000 m² à usage de bureaux ou de commerces (article L. 125-9 du code de l'environnement).

B) LE PRENEUR EST TENU DES OBLIGATIONS PRINCIPALES SUIVANTES :

JOUISSANCE : prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, et tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoire ou par huissier et joint en annexe au présent bail.

Ne pas occuper d'autre partie d'immeuble que les lieux loués.

Ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants et voisins de l'immeuble.

Ne pas introduire dans les locaux de matières dangereuses (produit explosif ou particulièrement inflammable...).

N'exiger du BAILLEUR aucune indemnité, ni diminution de loyer pour toute interruption dans les services de l'immeuble (ascenseur, ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisations de gaz, eau, électricité...).

PAIEMENT DU LOYER : payer le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant.

Tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, d'objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE : user des locaux suivant la destination prévue au bail et exploiter effectivement le fonds.

ENTRETIEN - RÉPARATIONS : effectuer ou faire effectuer, en temps ordinaire comme en cas d'urgence, l'entretien et les réparations locatives dès que nécessaire, de lui même ou sur injonction du BAILLEUR.

Souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée (ou en rembourser le coût au BAILLEUR si ce dernier en assure le paiement) pour faire entretenir au moins une fois par an les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, ramonage...) et en justifier à première demande du BAILLEUR.

Laisser le BAILLEUR, ou toute personne mandatée, visiter sur rendez-vous et 2 fois par an si nécessaire les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du présent bail.

ENSEIGNE / PLAQUE : ne modifier et ne poser aucune enseigne ou plaque sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait.

M.V. F.P.

TRAVAUX - TRANSFORMATIONS : ne faire aucun changement, démolition, percement de murs ou cloisons, ... sans le consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR ou de son mandataire. Tous travaux autorisés devront être exécutés par les entreprises de l'immeuble et sous la direction de l'architecte du BAILLEUR, le tout aux frais du PRENEUR. *FP*

CESSION DE DROIT AU BAIL - CESSION DE FONDS DE COMMERCE : s'engager dans l'acte de cession du fonds de commerce et du droit au bail à rester garant à titre solidaire des PRENEURS successifs pendant toute la durée du bail, pour le paiement du loyer et l'exécution de ses conditions. *FP*

En cas de cession du droit au bail uniquement, le ou les PRENEURS seront solidaires du loyer et de ses conditions pendant trois ans à compter de la cession.

Un exemplaire original de la cession devra être remis gratuitement au BAILLEUR dix jours au plus tard avant l'expiration du délai d'opposition.

ASSURANCES : s'assurer contre les risques locatifs dont il doit répondre en sa qualité de PRENEUR, responsabilité civile, incendie, vol, explosion, dégât des eaux, catastrophes naturelles, émeutes, actes de terrorisme... et justifier à première réquisition du BAILLEUR ; être à jour du paiement des primes y afférentes sous peine de résiliation du bail. La police souscrite devra l'être pour la valeur de la reconstruction à neuf du bien loué.

Informier immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre et dégradation se produisant dans les lieux loués, même s'il n'en résulte aucun dommage apparent.

Les parties conviennent ce qui suit : sauf responsabilité juridiquement établie de l'une ou l'autre partie dans le sinistre survenu, toutes indemnités dues au PRENEUR pour la valeur de la reconstruction à neuf des biens, par toute compagnie d'assurance seront affectées aux deux parties au prorata des valeurs ci-dessous contradictoirement établies.

AU BAILLEUR : en fonction de la valeur des locaux en leur état constaté à la date de leur mise à disposition par le BAILLEUR au PRENEUR, valeur éventuellement augmentée en fonction des travaux effectués par le BAILLEUR au profit du PRENEUR en cours de bail dans les locaux considérés.

AU PRENEUR : en fonction de la valeur des aménagements, installations et équipements réalisés par lui et à ses frais dans les lieux loués en cours de bail.

Les diverses polices souscrites par les deux parties pour les biens loués comporteront des clauses réciproques de renonciation à recours l'une à l'encontre de l'autre.

C) LE PRENEUR ET LE BAILLEUR SONT TENUS DES OBLIGATIONS RÉCIPROQUES SUIVANTES :

TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES : Si, pendant la durée du présent bail et de ses éventuels renouvellements, des travaux imposés par l'administration ou une nouvelle réglementation pour maintenir constamment l'immeuble loué conforme à sa destination contractuelle sont à réaliser, les parties conviennent d'ores et déjà de se rapprocher pour déterminer la charge du coût de ces travaux. *FP*

Cette disposition concerne également les travaux pour rendre le bien immobilier loué accessible aux handicapés.

RESTITUTION DU BIEN LOUÉ EN FIN DE BAIL : les parties conviennent d'ores et déjà qu'en fin de bail (sauf congé donné en application des articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme), et pour quelque cause que ce soit :

tous travaux et aménagements réalisés en cours de bail, y compris par le PRENEUR, restent la propriété du BAILLEUR, sans aucun dédommagement au PRENEUR, et le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués ;

le BAILLEUR s'interdit de réclamer la remise en leur état initial des biens loués : il se réserve la possibilité de conserver tout ou partie des aménagements et améliorations réalisés par le PRENEUR en cours de bail, moyennant dédommagement ;

le BAILLEUR renonce d'ores et déjà à conserver les aménagements et équipements mis en place par le PRENEUR, celui-ci s'engageant à remettre les locaux en leur état initial, à ses frais.

D) UN ÉTAT DES LIEUX DOIT ÊTRE ÉTABLI PAR LES PARTIES (Art. L.145-40-1 du code de commerce) :

Lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR et lors de leur restitution, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux ; l'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement et contradictoirement, il est établi par huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les parties.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes les diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut se prévaloir de la présomption de l'article 1731 du code civil.

CLAUSE(S) PARTICULIÈRE(S)

Voir page 7 l'ensemble des conditions particulières

* Travaux exécutés sur 3 ans dans l'immeuble : Ravalement Façades, Toiture, Huisseries Extérieures appartements et commun (Etages) : 70 000 €

. Travaux prévus en 2016, 2017 : Renovation appartement 1er Etage, peinture huisseries nœuves Etages et Commun, petits travaux

dans les appartements : 35 000 €

FP

FP

CLAUSE PÉNALE - CLAUSE RÉVOCATOIRE

En cas de retard dans le paiement du loyer ou de toute autre somme, et à titre de clause pénale, les sommes impayées emporteront de plein droit intérêt au taux de **5,00 %** par mois.

Les parties conviennent expressément que :

- en cas de manquement par le PRENEUR à l'une quelconque de ses obligations contractuelles, qui sont toutes de rigueur ;
- en cas de violation des dispositions imposées au PRENEUR par les textes légaux et réglementaires, dont les articles L.145-1 et suivants du code de commerce,

le bail sera résilié de plein droit un mois après mise en demeure d'exécuter délivrée par exploit d'huissier restée sans effet ; les conditions d'acquisition de la clause résolutoire seront constatées judiciairement et l'expulsion du PRENEUR devenu occupant sans droit ni titre, ordonnée par le Juge.

Les frais d'acte engagés par le BAILLEUR pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au PRENEUR, conformément à l'article L.111-8 du code des procédures civiles d'exécution. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du PRENEUR par décision de justice, conformément à l'article 700 du code de procédure civile.

FRAIS - ENREGISTREMENT

Les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite seront payés comme suit :

- par le PRENEUR à hauteur de **0%**;
- par le BAILLEUR à hauteur de **0%**.

Si les parties conviennent de procéder à l'enregistrement des présentes tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-contre qui s'oblige à enregistrer le bail à ses frais et dans le délai d'un mois à compter de ce jour.



Le bailleur ou le preneur

| |
|--|
| |
|--|

Si l'état des lieux est établi par huissier à défaut d'accord amiable, les honoraires sont partagés par moitié entre les parties.

ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties élisent domicile : le PRENEUR dans les lieux loués et le BAILLEUR à son domicile indiqué en première page. Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

PIÈCES ANNEXES

Cochez les cases correspondantes aux éléments remis :

- Pièces justificatives d'immatriculation au R.C.S. et/ou au R.M. ;
- Diagnostic des conditions d'accessibilité des handicapés ;
- Diagnostic de performance énergétique (DPE) ;
- État des lieux (contradictoire ou par huissier) ;

Le cas échéant :

- État des risques naturels, miniers et technologiques ;
- Annexe environnementale ;
- Fiche récapitulative du dossier technique amiante.

M-N

F.P.

CLAUSES PARTICULIERES

- Concernant le montant des loyers :

. Compte tenu des travaux du Tramway Rue FONDAUDEGE qui devrait durer 3 ans, d'un commun accord le loyer de la 1ère période triennale (du 1er Juillet 2016 au 30 Juin 2019) sera fixé à 850 € hors charges par mois.

Le loyer de la deuxième période triennale (du 1er Juillet 2019 au 30 Juin 2022) sera fixé à 1050 € hors charges par mois)

Le loyer de la troisième triennale (1er juillet 2022 au 30 Juin 2025) sera fixé à 1200 € hors charges par mois

Ces revisions s'entendent hors indice triennale ILC

Par contre, les charges seront payables dès le 1er juillet 2016

-Concernant le différé de loyers

. Le bailleur consent au preneur 4 mois et demi sans loyers/hors charges/ pour la réalisation des travaux soit Juillet, Aout, Septembre, Octobre et les 15 premiers jours de Novembre soit un 1er loyer au 15 Novembre par prélèvement SEPA puis les autres mois au plus tard le 5 de chaque mois par prélèvement SEPA

S'il y avait un retard dans la signature du bail ou un retard dans l'exécution des travaux, la date du 1er loyer resterait inchangé au 15 Novembre 2016

Concernant les travaux exécutés par le preneur dans le local :

Le local sera pris en l'état avec compteurs d'Eau, d'Electricité et de Gaz spécifiques au local commercial et une chambre froide en état de marche

Tous les travaux seront à la charge du preneur et devront être soumis à l'accord du Bailleur avant exécution. Pour ce faire, le preneur devra faire parvenir au bailleur,

un plan et les devis de travaux pour le local commercial et les caves pour approbation. Le preneur a indiqué au bailleur que le montant serait d'environ 35000 € HT

Vu le type de commerce envisagé et afin de préserver la tranquillité des autres locataires de l'immeuble (4 appartements au dessus du commerce) la qualité des travaux phoniques des murs et des plafonds devra être dans les normes pour ce type d'activité, et validé par un organisme compétent

Toute porte donnant sur les communs devra être hermétique aux bruits et aux odeurs

Concernant les 2 caves, un passage d'un mètre minimum devra être conservé afin de pouvoir accéder aux installations de l'ensemble de l'immeuble (Eau, Gaz, Electricité, Courants faibles)

Le preneur s'est engagé à sortir et rentrer les poubelles des autres locataires de

l'immeuble 3 fois par semaine compte tenu de sa demande de prendre à bail la

totalité du local commercial qui devait, pour partie, être amputé, d'un local poubelle.

F.P. Le bailleur autorise dès à présent le preneur à créer une fermeture jusqu'au plafond entre le couloir des communs et l'accès à la cave, l'accès à la cave étant fermé à tous autres occupants de l'immeuble, sous réserve de respecter la réglementation pour laisser un accès possible en cas d'urgence (en cas d'incendie ou aux fournisseurs d'énergies).

(page 7/8) PARAPHES :

ppA

F.P.

SIGNATURE

RAYES NULS

Fait et signé à 4/07/2016
le Balzac

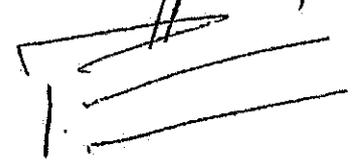
en deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît

17/4

lignes
graphes

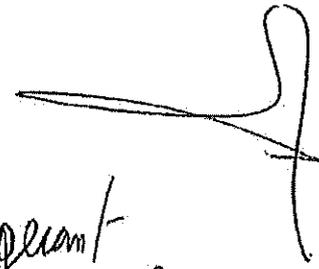
LE BAILLEUR

signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"

lu et approuvé


LE PRENEUR

signature précédée de la mention manuscrite
"lu et approuvé"


Le gérant
de la Société S.E.V. lu et approuvé

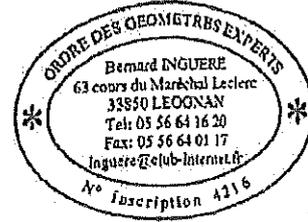
COMMUNE DE BORDEAUX

20 rue Fondaudège

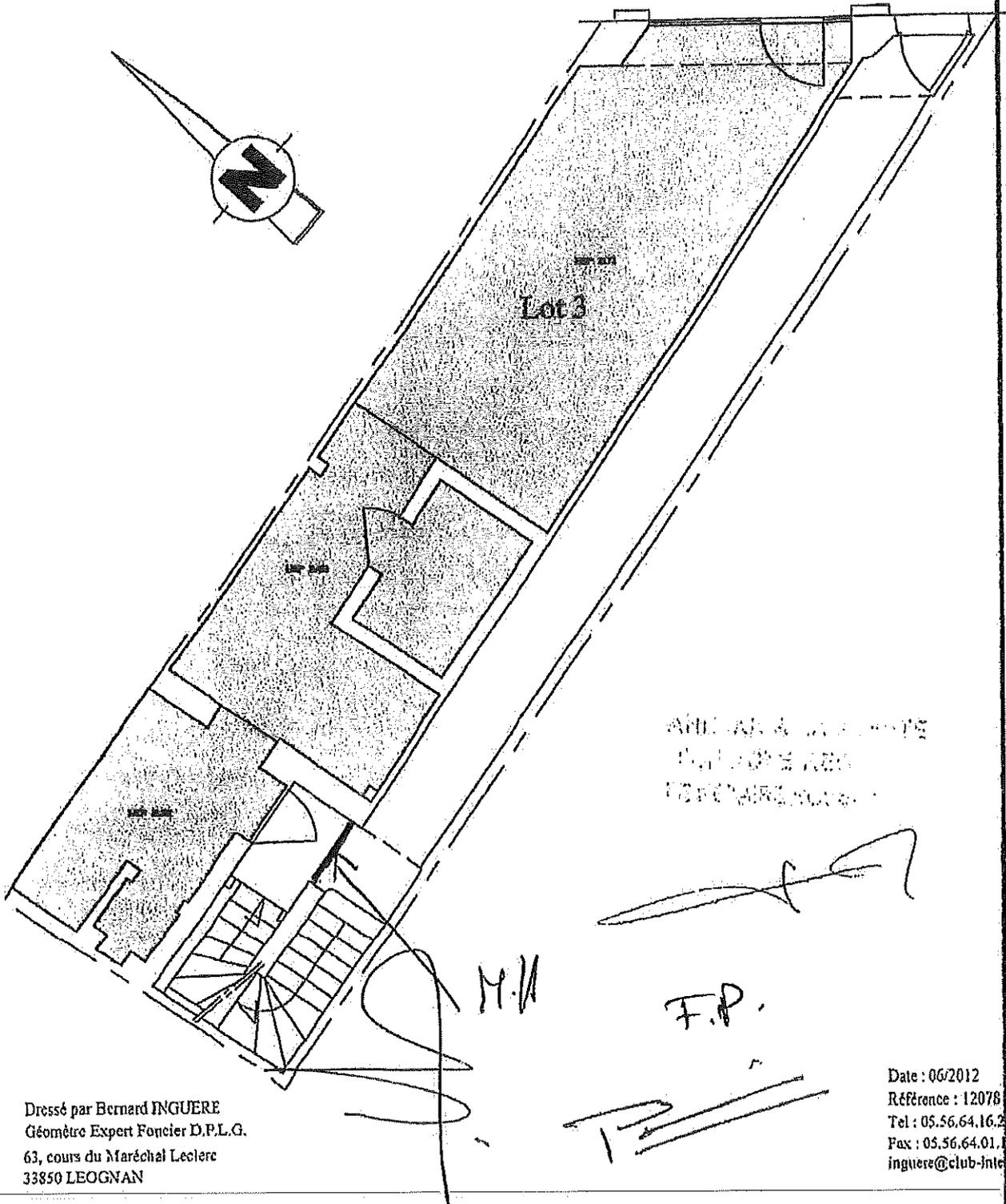
REZ DE CHAUSSEE

ECHELLE 1/75

UTILISATION RESERVEE



Rue Fondaudège



Dressé par Bernard INGUERE
Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.
63, cours du Maréchal Leclerc
33850 LEOGNAN

Date : 06/2012
Référence : 12078
Tel : 05.56.64.16.20
Fax : 05.56.64.01.17
inguere@club-internet.fr

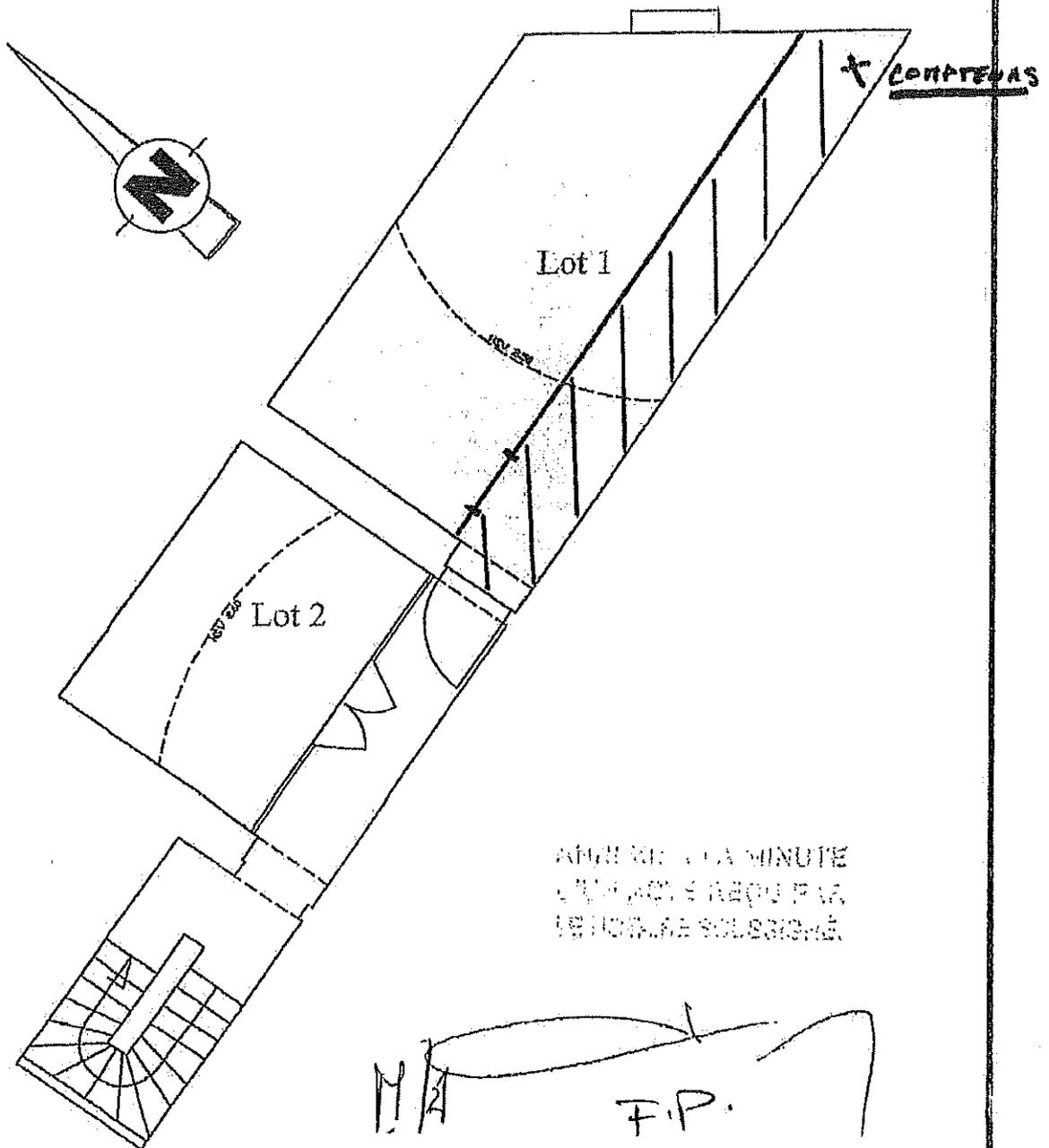
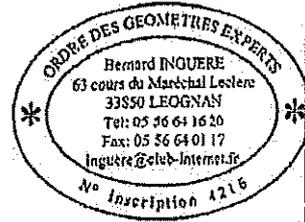
COMMUNE DE BORDEAUX

20 rue Fondaudège

SOUS-SOL

ECHELLE 1/75

UTILISATION RESERVEE



APPREHENSION A LA MINUTE
D'UN ACQUIS REQUIS PAR
LE NOTABLE SOLSISISME.

Dressé par Bernard INGUERE
Géomètre Expert Foncier D.P.L.G.
63, cours du Maréchal Leclerc
33850 LEOGNAN

Date : 06/2012
Référence : 12078
Tel : 05.56.64.16.20
Fax : 05.56.64.01.17
inguere@club-internet.fr