

BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :

La SCI AQUAPUR

Société civile immobilière au capital de 2 000 euros,
Ayant son siège social au 337 Rue de la Saye – 33 910 SAINT CIERES D'ABZAC,
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de LIBOURNE sous le numéro 850 156 977,

Représentée par Madame Annie COUILLANDEAU, ayant tout pouvoirs à cet effet aux termes d'une délibération des associés en date du 9 mars 2020.

Ci-après dénommée le « bailleur »,

d'une part,

Et

La SAS NAT&EAU,

Société par actions simplifiée au capital de 10 000 euros,
Ayant son siège social au 144 Avenue du Médoc – 33 320 EYSINES;
Immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 851 350 959,

Représentée par sa gérante, Madame Myriam COUILLANDEAU,

Ci-après dénommée le « preneur »,

d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

CHAPITRE I - REGIME JURIDIQUE - DUREE

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par les présentes, le bailleur donne à bail à loyer au preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institués par les articles L. 145-1 et suivants du code de commerce et des dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées ainsi qu'aux clauses et conditions ci-après indiquées.

Article 2 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de TROIS (3), SIX (6), NEUF (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} mars 2020 pour expirer le 28 février 2029.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur SIX (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception conformément à l'article L. 145-9 du code de commerce. Le bailleur disposera de la même faculté s'il entend se prévaloir des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du code de commerce.

CHAPITRE II - LOCAUX

Article 3 – Désignation

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les biens immobiliers ci-après désignés :

Un ensemble immobilier sis au 144 Avenue du Médoc à EYSINES (33 320), cadastré Section AI n° 273 – 275 – 276 -277.

Le preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités, et accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 - État de livraison et état des lieux

Le preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucun aménagement, ni aucune réparation.

Un état des lieux contradictoire à l'amiable sera dressé à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1.

Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Le preneur reconnaît que les locaux loués lui permettent l'exercice de l'activité autorisée en vertu du présent bail.



Est annexé au présent bail :

- un état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les trois années précédant la signature du bail, avec indication de leur coût. Le bailleur communiquera au preneur, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes ;
- un état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le bailleur communiquera au preneur, dans un délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes.

Article 5 - Visite des locaux

Le preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires.

Sauf urgence manifeste, le bailleur devra aviser le preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 6 - État des risques naturels, miniers et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article art. L. 125-5 et R. 125-26 du code de l'environnement, est annexé au bail l'état des risques naturels, miniers et technologiques.

Article 7 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail, le diagnostic de performance énergétique de l'immeuble. Le preneur s'engage à communiquer au bailleur, année et pendant toute la durée du bail, une copie des factures qui lui seront adressées par son fournisseur d'énergie, afin de permettre au bailleur d'actualiser ce dossier.



Article 8 - Risque de pollution

Le preneur s'engage à veiller scrupuleusement à utiliser les lieux loués et les parties communes de l'immeuble dans le respect des lois et règlements protégeant l'environnement, à faire cesser et enlever toute éventuelle pollution accidentelle de son fait ou de celui de ses préposés, mandataires, clients, fournisseurs ou visiteurs, et à rendre les lieux loués, à son départ, exempt de tout matériau, matériel ou substance présentant un caractère dangereux ou polluant ou susceptible de le devenir.

Le preneur s'oblige également à informer le bailleur, sans délai, de tout événement porté à sa connaissance, de nature à justifier la prise de mesures destinées à prévenir ou réparer des pollutions dans les lieux loués ou l'immeuble.

Le bailleur et le preneur déclarent expressément avoir pris connaissance de l'ensemble des documents annexés aux présentes, qui constituent l'information prévue par les textes.

Le Bailleur et le Preneur déchargent expressément le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

CHAPITRE III - CONDITIONS FINANCIERES

Article 9 – Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de TRENTE MILLE EUROS (30 000 euros) hors charges, auquel s'ajoutera la TVA au taux légal en vigueur, que le preneur s'oblige à payer d'avance au bailleur, mensuellement en douze termes égaux de DEUX MILLE CINQ CENT EUROS (2 500 euros), avant le 5 de chaque mois.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires, et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt mensuel égal au montant du taux d'intérêt légal en cours, jusqu'à complet paiement.

Article 10 - Franchise

De convention expresse entre les Parties, le bailleur accorde au preneur une franchise de loyers de 6 mois, soit sur la période du 1^{er} mars 2020 au 31 août 2020.

Le premier loyer sera en conséquence dû à compter du 1^{er} septembre 2020.

Il est expressément convenu et accepté par le preneur que la franchise ne s'applique qu'aux loyers. Les impôts, taxes et autres charges incombant au preneur restent dus dès la date d'effet du bail.



Article 11 - Révision de loyer

Le loyer pourra être révisé tous les trois ans 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 selon les réserves prévues par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce.

Article 11 bis - Indexation conventionnelle

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice national trimestriel des loyers commerciaux (ILC).

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du code de commerce. En conséquence, les parties restent fondées à voir réviser le loyer de base en application de ces dispositions légales.

Le rajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de départ du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice choisi.

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des parties, le dernier indice publié à la date de signature du présent bail, soit celui du troisième trimestre 2019 : 115,60.

Pour chaque rajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

Si au cours du bail ou de l'occupation des locaux, la publication de cet indice devait cesser, il lui sera substitué l'indice de remplacement ou à défaut, l'indice le plus proche parmi ceux existant alors.

Article 12 - Charges, prestations et taxes

Le preneur remboursera au bailleur sa quote-part, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce :

- chauffage des locaux loués et des parties communes ;
- gardiennage, s'il existe ;



- nettoyage des parties communes de l'immeuble ;
- service des ascenseurs et monte-charge ;
- éclairage et chauffage des parties communes ;
- honoraires de gestion technique de l'immeuble ;
- charges de copropriété, d'ASL ou d'AFUL de l'immeuble ;
- consommation d'eau chaude et froide ;
- travaux d'entretien des parties communes hors réparations relevant de l'article 606 du code civil ;
- travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du code civil ;

Le preneur remboursera en outre au bailleur tous droits ou taxes afférents aux locaux loués liés à leur usage ou à un service dont il bénéficie directement ou indirectement, alors même qu'ils seraient en principe à la charge du bailleur, et notamment, la taxe foncière, la taxe sur les locaux commerciaux, la taxe d'enlèvement sur les ordures ménagères et les frais de rôle y afférents, ainsi que tout impôt qui pourrait être créé ultérieurement de telle sorte que le loyer perçu soit net de tous impôts et taxes, à l'exception des impôts, taxes et redevances qui ne sont pas imputables au preneur en raison de leur nature, conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du code de commerce.

Le bailleur se réserve le droit de modifier à tout moment les services de l'immeuble, soit pour réduire les charges, soit pour améliorer le niveau de services fournis aux occupants de l'immeuble. Conformément à l'article L. 145-40-2 du code de commerce, le bailleur informera le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Ces remboursements seront faits au bailleur en même temps que chacun des termes de loyer au moyen d'acomptes provisionnels, le compte étant soldé une fois l'an en fonction du relevé établi par le bailleur.

Le bailleur établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges. Cet état récapitulatif sera adressé par le bailleur au preneur au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le preneur disposera d'un délai d'un mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur. A défaut de contestation dans ce délai, le preneur est réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

Le bailleur se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

Le présent bail étant soumis à la TVA, cette taxe sera payée au bailleur en sus des charges et taxes récupérables au fur et à mesure de leur exigibilité.



Article 13 - Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Le preneur paiera directement sa consommation d'eau, de gaz, d'électricité, la location et l'entretien des compteurs.

CHAPITRE IV - DESTINATION - OCCUPATION

Article 14 - Destination des locaux

Les locaux loués sont destinés à l'activité d'enseignement de disciplines sportives et d'activités de loisirs en piscine et de bien-être.

Le preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité. Toutefois, le preneur pourra, dans les conditions et formes fixées par les textes en vigueur, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires.

Article 15 - Respect des prescriptions administratives et autres

Le preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du code civil.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires.



Article 16 - Sous-location

Le preneur devra occuper les locaux par lui-même et par son personnel les locaux loués.

Il est interdit au preneur :

- de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, domiciliation, prêt ou location-gérance de son fonds de commerce ;
- de sous-louer en totalité ou partiellement les locaux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse du bailleur qui est dans ce cas appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Article 17 – Cession

Le preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport et de lui remettre dans les quinze jours de sa signature une expédition ou un exemplaire de l'acte de cession pour lui servir de titre à l'égard du cessionnaire ou du bénéficiaire de l'apport. Aucune cession ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le preneur au bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant le lieu, jour et heure prévus pour la réalisation définitive de cette cession.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail.

En outre, le preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession du bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

De la même façon, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux, pour une durée de trois 3 ans à compter de la date de la cession du bail, au profit du bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport. Conformément à l'article L. 145-16-1 du code de commerce, le bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

A la date d'effet de la cession, un état des lieux de sortie devra être régularisé entre le cédant et le bailleur et, dans le même temps, un état des lieux d'entrée entre le cessionnaire et le bailleur. Ces états des lieux seront dressés contradictoirement et à l'amiable. A défaut, les états des lieux seront constatés par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par le bailleur, le cédant et le cessionnaire.



Enfin, si les locaux loués sont situés dans un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat, tel que défini par les articles L. 214-1 à L. 214-3 et R. 214-1 à R. 214-16 du code de l'urbanisme, le preneur devra justifier au bailleur, en même temps qu'il lui notifie le projet d'acte de cession de ce qu'il a informé la commune de son intention de céder en lui communiquant copie du récépissé de dépôt de la déclaration préalable établie conformément aux dispositions de l'article A. 214-1 du code de l'urbanisme ; - de ce que la commune n'a pas préempté dans le délai de 2 mois qui lui était ouvert.

Article 18 - Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les locaux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra en outre les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

Article 19 - Gardiennage - Services collectifs

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 20 - Interruption dans les services collectifs

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions.

Article 21 - Règles générales d'occupation des locaux

Il est interdit au preneur :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- d'exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble. Toutefois, le preneur pourra apposer des plaques ou enseignes d'un modèle agréé par le bailleur et aux endroits indiqués par ce dernier ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale ;

CHAPITRE V - ENTRETIEN DES LOCAUX

Article 22 - Entretien des locaux

Le preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux, et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité électrique et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs en raison de l'activité professionnelle qu'il y exerce.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement. Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il déclare renoncer à tout recours contre le bailleur pour les dégradations et troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute dégradation touchant à la structure des locaux ou aux parties communes.

A sa sortie, il devra rendre les locaux en bon état après avoir fait procéder à ses frais et sous sa responsabilité aux travaux ci-dessus définis.

Le bailleur est tenu de faire procéder à l'exécution à ses frais des grosses réparations définies à l'article 606 du code civil ainsi que des autres travaux qui n'incombent pas au preneur en vertu des stipulations qui précèdent.

Le preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou de ses visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le bailleur.

Les parties s'engagent à coopérer, chaque fois qu'il sera nécessaire ou utile, à la mise en œuvre des mesures et travaux de toute nature tendant à améliorer les caractéristiques techniques, les performances énergétiques et les qualités environnementales de l'immeuble et des locaux.

A cet effet, elles se fourniront mutuellement toutes informations utiles pour permettre la prise en compte des objectifs ci-dessus définis dans l'exécution des travaux relevant de leurs obligations respectives.

Article 23 - Travaux à l'initiative du bailleur ou de tiers

Le preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, alors même que cette durée excéderait vingt et un jours. Toutefois, en contrepartie de cette renonciation du preneur, le bailleur s'engage à faire tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels travaux pourraient causer au preneur.

Le preneur 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 nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 24 - Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives éventuellement requises. Le preneur fera son affaire personnelle toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part.

CHAPITRE VI - ASSURANCES - RECOURS

Article 25 - Assurances

Le preneur devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace et les dégâts des eaux, à une compagnie notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au bailleur ou aux autres locataires ou copropriétaires.



De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur, les présentes valant en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourront être dues.

Article 26 - Réclamations des tiers ou contre des tiers

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché.

CHAPITRE VII - FIN DU BAIL

Article 27 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du code civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Article 28 - Restitution des locaux

A l'occasion de l'expiration du bail, le preneur devra prévenir le bailleur de la date de son déménagement un mois à l'avance afin de permettre au bailleur de faire à l'administration fiscale les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

Les parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Article 29 - Expiration ou renouvellement de bail

L'expiration et le renouvellement du présent bail sont soumis aux conditions et modalités fixées par le statut des baux commerciaux.



Article 30 - Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursements de frais, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du code de commerce, ou d'exécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un commandement de payer - le délai d'un mois pouvant être mis à profit par le locataire pour demander au juge l'octroi de délais et la suspension des effets de la clause - ou d'exécuter resté sans effet, et contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

CHAPITRE VIII - DISPOSITIONS DIVERSES

Article 31 – Tolérances

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions.

Article 32 – Frais

Tous les frais, droits et honoraires de rédaction des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence, seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Article 33 - Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur en son siège social.

Fait à Eysines
Le 9 mars 2020

En 3 exemplaires

La SAS NAT&EAU ¹

(Mme Myriam COUILLANDEAU)

Lu et approuvé


NAT & EAU
144 avenue du Médac
33320 EYSINES
SIRET : 851 350 959 0017
APE : 8551Z

Pour la SCI AQUAPUR ¹

(Mme. Annie COUILLANDEAU)

Lu et Approuvé



SCI AQUAPUR

337 Rue de la Saye
33910 St Ciers d'Abzac
850 156 977 RCS Libourne

¹ Signature précédée de la mention « lu et approuvé »

