

## ENTRE LES SOUSSIGNES

### - "BAILLEUR" -

La Société dénommée 3 RUE CERÉY, Société Civile au capital de 182,94 EUROS, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 201 avenue des Eyquems identifiée au SIREN sous le numéro 423511047 et immatriculée au Registre de Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par : Monsieur Francis CHOY, gérant de société.

### - "PRENEUR" -

La Société dénommée VALU IMMO, SAS au capital de 10 000 EUROS, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 464 avenue de Verdun, identifiée au SIREN sous le numéro 818 294 639 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Représentée par : Madame Valérie LONEY DOMBROWSKI, gérante de société.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination "Bailleur" ou "Preneur", elles agiront solidairement entre elles.

## BAIL COMMERCIAL

Le "Bailleur" donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "Preneur" qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

### DESIGNATION

#### Désignation de l'IMMEUBLE dont dépendent les BIENS loués :

A BORDEAUX CAUDERAN, 3/5 rue CERÉY

Un immeuble à usage mixte élevé d'un rez-de-chaussée et de 2 étages comprenant 3 locaux commerciaux et 5 logements à usage d'habitation

#### Désignation des BIENS loués :

Un local à usage commercial lot 6 situé au rez de chaussée d'une superficie d'environ 70 m<sup>2</sup> auquel on accède par la rue.

Tel que ledit BIEN se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 19 janvier 2018 pour se terminer le 18 janvier 2027.

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le "Preneur" a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par LR/AR ou exploit d'huissier adressé au "Bailleur" au moins six mois avant la fin de la période triennale.

### **DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le "Preneur" bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à sa maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le "Bailleur" devra adresser au "Preneur" plus de six mois avant l'expiration du bail, par LR/AR ou exploit d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du "Bailleur" dans le délai sus-indiqué, le "Preneur" devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce par LR/AR ou exploit d'huissier.

A défaut de congé de la part du "Bailleur" et de demande de renouvellement de la part du "Preneur" dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

### **DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de son activité d'agence immobilière à l'exclusion de tout autre même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

Au cours du bail le PRENEUR pourra :

- par application de l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires, en se conformant au formalisme de la signification préalable par huissier de justice prévue à cet article. Si cette adjonction a entraîné par elle-même une modification de la valeur locative des lieux loués, il pourra en être tenu compte lors de la prochaine révision du loyer suivant l'adjonction ;
- par application de l'article L. 145-48 du Code de commerce, si les conditions exigées sont remplies, procéder à la transformation de son activité. Il devra au préalable en avoir effectué la demande au BAILLEUR et y avoir été autorisé dans les conditions de forme et de délai prévues à l'article L. 145-49 du Code de commerce. Cette transformation pourra donner lieu, ainsi que le prévoit l'article L. 145-50 du Code de commerce, au paiement d'une indemnité au BAILLEUR au titre du préjudice subi et à une modification du prix du bail.

### **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 bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au "Bailleur" savoir :

**-ETAT DES LIEUX** - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le PRENEUR et le BAILLEUR. Lors de la restitution des Locaux au BAILLEUR, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le PRENEUR et le BAILLEUR, de manière amiable et contradictoire

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la PARTIE la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les PARTIES.

### **Diagnostics Techniques**

#### **- Risques naturels, miniers et technologiques**

Les locaux, objets des présentes, entrent dans le champ d'application des articles L.125-5 et R.125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques naturels, technologiques et sismiques.

En conséquence, l'imprimé relatif à l'exposition aux risques des biens loués est annexé aux présentes, avec les documents d'accompagnement prévus par la loi.

Le bien n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles, minières ou technologiques.

Un état des risques naturels, miniers et technologiques en date de ce jour, a été visé par les PARTIES et est demeuré ci-annexé.

#### **- Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique**

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques au sens de l'article L125-2 du code des assurances.

#### **- Urbanisme**

Le Preneur n'a pas souhaité que soient requis les renseignements d'urbanisme d'usage et déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre LE BAILLEUR.

#### **- Diagnostic de Performance Energétique**

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, il est convenu que le BAILLEUR remet au PRENEUR, un Diagnostic de Performance Energétique relatif aux locaux loués établi par la société AB EXPERTISE, et demeuré ci-annexé.

*VP* *CF*

- **Charge d'entretien, réparation, embellissements, travaux**

La charge des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale et ou rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par son propre fait, , incombe dans leur intégralité au PRENEUR, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement, y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civile dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Les dépenses visées par l'article 605 d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au PRENEUR et telles qu'énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le PRENEUR et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes.

De son côté, le BAILLEUR conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles que celui-ci aura engagées, sur production des justificatifs.

**Inventaire des catégories de charges et répartition entre le PRENEUR et le BAILLEUR**

Catégories de charges incombant au PRENEUR en intégralité :

- Les prestations et frais d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil et portant sur :
  - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
  - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
  - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
  - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
  - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides,

- combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
  - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
  - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
  - les revêtements des murs, plafonds et sols,
  - le jardin et les infrastructures qui le composent,
  - la verrière et la devanture.
- Les prestations et frais engagés pour effectuer des travaux d'embellissement à son initiative en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

Catégories de charges incombant au BAILLEUR en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements détruits par son propre fait.
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur les grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés à l'initiative du PRENEUR, y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.
- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R. 145-35 du Code de commerce.
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, sauf si la vétusté est liée à un défaut d'entretien imputable au Preneur.
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil et de l'article 1719.

#### **Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux**

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

- sur les travaux réalisés du fait du BAILLEUR au cours des trois années précédentes : factures en annexe

*W CF*

- sur les travaux qui seront réalisés du fait du BAILLEUR au cours des trois prochaines années : Aucun travaux ne sont prévus autres que ceux résultant de l'adaptation par le PRENEUR des locaux à son activité, à ses frais et sous sa responsabilité.

Le PRENEUR tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant 30 jours, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

### **Travaux effectués par le BAILLEUR**

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait nécessaires d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la nature, l'inconvénient. Toutefois si la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excédait vingt et un jours, le PRENEUR pourra prétendre pour autant à une diminution du prix du loyer ainsi que des charges à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aurait été privé et ce en application de l'article 1724 du code civil.

Il est toutefois entendu que :

- le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la réalisation des travaux envisagés au moins trois mois à l'avance ;
- les dates de réalisation des travaux devront être déterminées en concertation avec le PRENEUR si lesdits travaux intéressent les Locaux loués ou leur accès.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire. S'il résultait de ces travaux des coûts de remise en état, les frais seraient supportés par le BAILLEUR.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

### **- Information du BAILLEUR**

Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant

du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

- **GARNISSEMENT.** - Le "Preneur" garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du "Bailleur" aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisance de voisinage. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le "Preneur" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

- **EXPLOITATION.** - Le "Preneur" devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au "Preneur" d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du "Bailleur" aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

- **ENSEIGNES.** - Le "Preneur" pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

**- IMPOTS - CHARGES -**

1°) - Le "Preneur" devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le "Bailleur" pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le "Preneur" remboursera au "Bailleur" sa quote-part des charges, notamment :

*Handwritten signature/initials*

- les taxes afférentes au bien loué, notamment la taxe foncière et le cas échéant, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives ou toute autre taxe qui viendrait à être créée

- les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire

- participation à la prime d'assurance incendie.

3°) - Le "Preneur" acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- **ASSURANCES.** - Le "Preneur" souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le "Preneur" s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices corporels devront être garantis dans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le « Preneur » renonce à tous recours contre le « Bailleur » et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques.

Le "Preneur" s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

#### **- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC**

Le PRENEUR est informé que les établissements recevant du public doivent se conformer à des règles de sécurité particulières et être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap moteur, auditif, visuel ou mental, ainsi qu'aux personnes à mobilité réduite. Ces établissements sont nomenclaturés en fonction de leurs seuils d'accueil en cinq catégories, et à chacune des catégories sont attachées des obligations spécifiques à remplir lors de travaux ou de changement d'affectation des locaux, à défaut de travaux ou de changement d'affectation la mise aux normes d'accessibilité devant être effectuée depuis le 1<sup>er</sup> Janvier 2015, sauf dépôt d'un agenda d'accessibilité programmé (Ad'AP).

Le PRENEUR déclare être informé que les caractéristiques des dégagements du local commercial doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre les dégagements évoqués ci-dessus :

- tenir un registre de sécurité ;
- installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours ;
- utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement ;
- ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

**- CESSION - SOUS-LOCATION. -**

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR. En cas de co-preneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du BAILLEUR sous peine d'inopposabilité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Le PRENEUR demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, à l'exception du repreneur de son fond de commerce : auquel cas le repreneur s'engagera à se porter caution personnelle aux mêmes conditions que le PRENEUR actuel suivant les termes du paragraphe « CAUTIONNEMENT » page 15 du présent bail et des annexes d'engagement de caution, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce durant trois ans à compter de la cession dudit bail (article L. 145-16-2 du Code de commerce).

Cependant, en vertu des dispositions de l'article L. 622-15 du Code de commerce, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur, cette clause est réputée non écrite.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquitté par celui-ci.

Toute cession devra s'effectuer par acte sous seing privé ou authentique. Le BAILLEUR dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins 7 jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les

conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

- **DESTRUCTION** - Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du PRENEUR contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des PARTIES, et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

**- VISITE DES LIEUX.-**

En cours de bail : Le "Preneur" devra laisser le "Bailleur" et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du "Bailleur" ou de son Notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'une fois par jour ouvré entre 16 heures et 18 heures. Le "Preneur" souffrira l'apposition sur la vitrine par le "Bailleur" de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Il devra toujours laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

**- RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS** - Le "Preneur" rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le "Preneur" devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au "Bailleur" par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le "Preneur" devra rendre les lieux loués en bon état d'entretien ou, à défaut, régler au "Bailleur" le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du "Preneur" dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux contradictoire au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au "Preneur", et prévoira un état des lieux "complémentaire" dès après le déménagement du "Preneur" à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le "Preneur" devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord auxdits devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le "Bailleur" pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au "Preneur".

Si le "Preneur" manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance du "Bailleur".

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le "Preneur" s'engage à verser au "Bailleur", qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

### NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le "Bailleur" ne garantit pas le "Preneur" et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait,

b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure,

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

Le PRENEUR renonce également à réclamer au BAILLEUR, son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

### TOLERANCES

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

### LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 14 400 euros hors TVA que le "Preneur" s'oblige à payer au domicile ou siège du "Bailleur" ou en tout autre endroit indiqué par lui, en 12 termes égaux de 1200 euros chacun.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Le « Preneur » versera au « Bailleur », en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision est fixée à 100 euros par mois et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

*VP* *CF*

Ce loyer sera payable d'avance le premier de chaque mois et pour la première fois le 8 janvier 2018, au prorata des jours d'occupation.

### **RETARD DE PAIEMENT**

Sans préjuger de la faculté pour le "Bailleur" d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au "Bailleur" par le "Preneur" en vertu du présent bail, le "Bailleur" bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le "Preneur" à différer son obligation.

### **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 national 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 triennalement 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, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du troisième trimestre de l'année 2017, qui s'est élevé à 110,78. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

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

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

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.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le "Preneur" à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

### DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier verse, ce jour, au BAILLEUR qui le reconnaît, la somme de MILLE DEUX CENTS EUROS 1 200 EUROS équivalente à 1 termes de loyers hors taxes. De laquelle somme, le BAILLEUR donne quittance sans réserve au PRENEUR.

### DONT QUITTANCE

Cette somme est ainsi remise au BAILLEUR en garantie de la bonne exécution des clauses et conditions du bail, des réparations et travaux à la charge du PRENEUR et des sommes dues par ce dernier dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le PRENEUR versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts. En aucun cas, le PRENEUR ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par le PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

Le BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque le PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

### 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 BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer délivré par acte extra-judiciaire au PRENEUR de régulariser sa situation et contenant déclaration par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

*W CF*

Si le PRENEUR refusait d'évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre sans délai, d'une simple ordonnance de référé rendu par le Président du Tribunal de Grande Instance, exécutoire par provision.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le PRENEUR restera en totalité acquise au BAILLEUR à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû. Il en sera de même UN (1) mois après le non-respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non-respect d'une des clauses du bail.

### SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le "Preneur" constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le « bailleur promettant » déclare vouloir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du «Preneur» en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du «Bailleur» en même temps que chaque règlement.

### CAUTIONNEMENT

Pour garantir au «Bailleur» ou à toute personne qui se substituerait à lui le paiement régulier et exact des loyers ci-dessus stipulés ainsi que l'exécution des présentes, et à la demande de ce dernier :

Madame Valérie LONEY DOMBROWSKI, née le 07.01.1971 à UCLE en Belgique demeurant au Bouscat 15b avenue LAKANAL

Et Monsieur Luc DOMBROWSKI, né le 13.11.1964 à LAON demeurant au Bouscat 15b avenue LAKANAL

Agissant solidairement entre eux.

Intervenant aux présentes sous la dénomination « la caution » à l'effet de :

- déclarer avoir parfaite connaissance des présentes, et parfaitement connaître la portée de l'engagement souscrit
- déclarer en conséquence se rendre et constituer caution solidaire du «Preneur» envers le «Bailleur» ou toute personne qui se substituerait à lui pour l'exécution de chacune des conditions du présent bail ;
- déclarer renoncer expressément à se prévaloir des bénéfices de discussion et de division ;
- déclarer qu'en cas de disparition de la caution avant l'extinction des causes de l'obligation cautionnée, ses ayants-droit seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements ci-dessus pris par elle-même.

Cet engagement vaut pour la durée des présentes au profit du «Preneur», leur reconduction tacite ou leur renouvellement, et au maximum pour une durée de 9 ans.

### **DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX**

En cas de vente des locaux par le BAILLEUR au cours du bail, le PRENEUR disposera d'un droit de préférence pour acquérir les locaux, selon les dispositions de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce

Le BAILLEUR devra informer le PRENEUR de la vente des locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité. A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du PRENEUR.

Le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer.

Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le BAILLEUR décidait de vendre les locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le BAILLEUR, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au PRENEUR les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L. 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le PRENEUR devra indiquer dans sa réponse au bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le PRENEUR disposera d'un délai de deux mois, à compter de l'envoi de son acceptation au BAILLEUR ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le PRENEUR aura indiqué dans sa réponse au BAILLEUR ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le PRENEUR disposera d'un délai de quatre mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce sont inapplicables.

### RESILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les PARTIES n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

### PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

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

De son côté, le «Preneur» devra informer le «Bailleur» de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le «Preneur» restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

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

### DECLARATIONS

Le «Bailleur» déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou règlement transactionnel.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le «Preneur» atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

### FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence.

Le «Preneur» ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au «Bailleur» les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du «Preneur» aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

### ELECTION DE DOMICILE

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

Fait à Nérignac  
Le 19/01/2018  
En 3 exemplaires.

Signature BAILLEUR  
Lu et approuvé  
SCI 3 CERÉY

*lu et approuvé*  

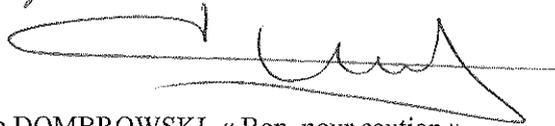

Signature PRENEUR  
Lu et approuvé  
SAS VALU IMMO

*lu et approuvé*  


Signatures CAUTIONS

Madame Valérie LONEY DOMBROWSKI « Bon pour caution »

*Bon pour caution*



Monsieur Luc DOMBROWSKI « Bon pour caution »

*Bon pour caution*



0