

# BAIL COMMERCIAL

Articles L 145-1 et suivants du Code du Commerce

## ARTICLE 1 - (O) APPLICABLE

Entre les soussignés :

**La SCI Hôtel de la Perle** société civile immobilière dont le siège social sis à Bordeaux 148 bis rue Judaïque immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 899 211 999 et représentée par Monsieur Cyrille LATAPY son gérant, lui-même représenté par son gestionnaire Mme Valerie Le Floch présidente de la SAS MIL Gestion en vertu d'un pouvoir annexé aux présentes

Ci-après dénommée «**LE BAILLEUR**» d'une part,

Et :

**La SAS LE BASILIC** société au capital social de 95 000 €, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 915 236 343 dont le siège social est situé 20 rue du Mirail à Bordeaux

Représentée par son président Monsieur André François RUAUD, né le 17 septembre 1963 à Angers demeurant 13 Impasse Pierre Melin 33800 BORDEAUX,

Ci-après dénommée «**LE PRENEUR**», d'autre part.

## IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

### ARTICLE 4 - LOYER

Le Bailleur donne à bail à usage commercial au Preneur un local dans les conditions indivisibles générales et particulières suivantes.

En cas de contradiction, les conditions particulières prévalent sur celles générales.

Préalablement il est rappelé que la signature de ce nouveau bail commercial intervient dans le cadre de la cession du droit au bail de l'ancien locataire des lieux M. Stéphane JOLY à la SAS le BASILIC, cession signée ce même jour.

WF



## TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

### ARTICLE 1 – LOI APPLICABLE

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivant du Code du Commerce (statut des baux commerciaux), de celles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 et des présentes.

### ARTICLE 2 – DESIGNATION

Les locaux, objets des présentes, sont désignés aux conditions particulières.

Le preneur dispense le Bailleur d'une plus ample désignation les locaux loués qui forment un tout indivisible, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités ou précédemment occupés, les acceptant en conséquence dans l'état où ils se trouvent.

Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement et amiablement établi entre les parties en application des dispositions prévues par l'article L 145-40-1 du Code du Commerce.

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

### ARTICLE 3 – DUREE DU BAIL

Le bail consenti pour une durée définie aux conditions particulières, en étant de même de sa prise d'effet et des modalités de congé.

### ARTICLE 4 – LOYER

Le bail consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Le Preneur s'oblige à le payer selon les termes, périodicité et modalités définis aux conditions particulières.

En cas de prise d'effet du bail en cours de terme, le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du terme concerné.

En cas de non paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le Bailleur percevra de plein droit, huit jours après une mise en demeure par LRAR demeurée infructueuse un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 10 % HT des sommes exigibles.

### ARTICLE 5 – CHARGES, IMPOTS ET TAXES – PROVISION SUR CHARGES

Le Preneur devra acquiescer dès leur exigibilité tous impôts, contributions ou taxes sur l'immobilier et tenir le Bailleur pour en être responsable en son lieu et place à un titre quelconque, direct ou indirect, ou toute somme due au Bailleur relativement à l'exploitation du bail.

UK

DP

#### **ARTICLE 5 – CLAUSE D'ECHELLE MOBILE**

Le loyer variera automatiquement chaque année à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation annuelle de l'indice précisé dans les conditions particulières, l'indice de départ étant celui connu au jour de la prise d'effet des présentes.

Cette variation s'effectuera selon le même pourcentage et périodicité que la variation de l'indice choisi et jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

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

Dans l'hypothèse où, hors indexation annuelle, le loyer varierait en cours de bail à une date différente de celle de sa prise d'effet, l'indexation s'effectuera selon les mêmes modalités et périodicités à la date d'anniversaire, non pas de la prise d'effet du bail, mais de la prise d'effet du nouveau loyer avec pour indice de départ, celui connu au jour de cette dernière.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle ne se confondant pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

#### **ARTICLE 6 – DEPOT DE GARANTIE**

Un dépôt de garantie d'un montant précisé aux conditions particulières est versé au Bailleur le jour de la signature des présentes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts au bénéfice du Preneur, lequel y renonce expressément, sera de plein droit indexé selon la même variation que le loyer, de façon à être toujours égal au terme convenu.

Ce dépôt sera restitué au Preneur à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la cessation du bail et de la remise des locaux et clés au Bailleur, après déduction le cas échéant de toute somme restant due au Bailleur par le Preneur à quelque titre que ce soit en vertu des présentes ou de leur suite.

Dans le cas d'une résiliation du bail par suite d'inexécution d'une de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera de plein droit acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

#### **ARTICLE 7 – LOYER DE RENOUVELLEMENT**

A chaque renouvellement de bail, le loyer sera de plein droit fixé à la valeur locative de marché pour des locaux comparables calculée en fonction des prix des nouvelles locations de locaux de même type, à l'exclusion de toute référence judiciaire et en tenant compte des éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le Preneur aux lieux loués, les parties dérogeant aux dispositions prévues par les articles L 145-33, L 145-34 et R 145-2 du Code du Commerce.

#### **ARTICLE 8 – CHARGES, IMPOTS ET TAXES – PROVISION SUR CHARGES**

Le Preneur devra acquitter dès leur exigibilité tous impôts, contributions ou taxes lui incombant, et dont le Bailleur pourrait être responsable en son lieu et place à un titre quelconque, devant en justifier à toute demande du Bailleur notamment à l'expiration du bail.

UK

A

A l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, 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 avec travaux et réparations menues ou grosses non mentionnées à l'article 606 du Code Civil, y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique ainsi que de mise en conformité des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués et les éléments d'équipements communs selon la liste suivante :

- Nettoyage des parties communes,
- Eclairage, chauffage, climatisation des parties communes,
- Service d'ascenseur et monte charge,
- Frais de gardiennage,
- Charges de copropriété, d'association syndicale libre ou d'association foncière urbaine libre de l'immeuble,
- Consommation d'eau, de gaz, d'électricité des parties communes,
- Primes et surprimes d'assurances,
- Tous travaux tels que listés précédemment.

Le Preneur est tenu au paiement et remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, de tous impôts taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi qu'au paiement et remboursement de l'impôt foncier, des frais d'établissement de rôle, ces charges étant réparties au prorata de la superficie louée par rapport à la superficie des locaux formant l'assiette de la taxe.

A l'exception des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers qui restent à sa charge, les honoraires de suivi de la gestion commerciale et juridique, de la gestion technique d'entretien des locaux loués sont à la charge du Preneur.

Sauf abonnement direct, le Preneur est tenu au paiement et remboursement de ses consommations personnelles et quote part des frais d'abonnement de fluides et autres, tels que eau, gaz, électricité ainsi que de sa quote part des frais d'abonnement, à hauteur de sa consommation relevée en cas de sous compteur et à défaut au prorata de la surface louée.

Une provision pour le paiement des charges d'un montant précisé aux conditions particulières sera appelée en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités, provision pouvant être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le Bailleur établira annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui sera notifié au Preneur dans un délai défini aux conditions particulières.

Dans le mois de la réception de cet état récapitulatif, les pièces justificatives étant pendant ce temps tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur, le Preneur devra régulariser sa situation.

Les catégories de charges dues par le Preneur sont des fluides, taxes, impôts, contributions, assurances, honoraires sauf ceux liés à la gestion des loyers, tous travaux et frais de maintenance et d'entretien, tous travaux y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, tous travaux et réparations grosses ou menues, y compris de mise en conformité exigée par les autorités administratives à l'exception de celles mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, l'intégralité des charges de copropriété, d'Association Syndicale libre ou foncière urbaine libre des locaux loués à l'exception de celles correspondant aux grosses réparations mentionnés à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, le tout tel que défini par les présentes.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tous les éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre les différents locataires et occupants de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués.

#### **ARTICLE 9 – DESTINATION – DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES**

Le bail est consenti exclusivement pour l'exercice de ou des activités définies aux conditions particulières.

Le Bailleur déclare que les locaux satisferont à la réglementation d'urbanisme relative à leur affectation commerciale au sens des dispositions prévues par les articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'aux dispositions prévues par le règlement de copropriété.

Le Preneur déclare que les lieux sont conformes à la destination prévue et décharge le Bailleur pour en faire son affaire et responsabilité strictement personnelles de tous travaux, réparations réfections, remplacements d'éléments d'équipement, mises aux normes..., qui pourraient être nécessaires ou exigés à l'entrée dans les lieux, en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant expressément à la charge exclusive du Preneur (travaux et réglementation concernant notamment l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, l'incendie, l'électricité, les réseaux, canalisations et fournitures des sources d'énergie et des fluides, l'accessibilité et la mise aux normes relatives aux personnes handicapées, ...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Sous la même exception, le Preneur déclare également que le Bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet des présentes, renonçant à toute réclamation à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, il est convenu qu'en cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre événement affectant les lieux loués rendant nécessaire leur évacuation partielle quelle qu'en soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation, sans indemnité de part et d'autre.

Il en est de même si l'usage des locaux loués venait à être totalement ou partiellement interdit au Preneur par suite de décision administrative ressortant de sa responsabilité.

#### **ARTICLE 10 – TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX**

Dans l'hypothèse où le Preneur envisagerait d'effectuer à ses frais et responsabilité des travaux d'entrée dans les lieux, l'examen de leur autorisation qui ne peut être qu'écrite par le bailleur nécessite :

- Qu'un descriptif complet et détaillé lui soit transmis préalablement à toute exécution,
- Qu'ils soient définis et effectués sous l'autorité et leur contrôle d'un architecte DPLG,
- Que les travaux affectant l'aspect extérieur de l'immeuble et/ou les parties communes soient préalablement autorisés par l'assemblée générale des copropriétaires dont le Bailleur sollicitera la convocation aux frais du Preneur dès réception du descriptif correspondant,
- Que le Preneur recueille préalablement à toute exécution l'ensemble des obligations administratives nécessaires,
- Que le Preneur transmette au Bailleur préalablement à toute exécution, les contrats et marchés conclus accompagnés des assurances responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile décennale des différents intervenants.

Une fois les travaux du Preneur achevés, un état des lieux sera contradictoirement effectué entre les parties par huissier aux frais du Preneur.

## **ARTICLE 11 – TRAVAUX – REPARATIONS – ENTRETIEN**

Le Preneur s'engage à entretenir en permanence les lieux loués et les éléments d'équipement en parfait état, ainsi qu'à exécuter aux lieux et places du Bailleur et prendre à sa charge toutes les réparations, travaux y compris d'embellissement, remplacement d'éléments, d'équipement, mise aux normes, travaux électriques, travaux relatifs aux réseaux, canalisations et à la fourniture des sources d'énergie et des fluides, travaux d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, ravalement qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, même découlant de la vétusté, usure et force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Il aura également notamment à entretenir, modifier et remplacer à ses frais si nécessaire les équipements et installations spécifiques tels que la climatisation, ventilation, installation et réseau électrique, informatique, téléphonie, réseaux et canalisations des sources d'énergie et des fluides ... pour assurer leur parfait fonctionnement et respect des normes en vigueur, entretenir, modifier et remplacer chaque fois que nécessaire les fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sols, boiserie, peintures, revêtements de murs, cloisons et plafonds.

Le Preneur prend à sa charge et responsabilité tous travaux susceptibles d'être exigés en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour rendre les locaux et les éléments d'équipement conformes à leur usage, s'agissant des travaux notamment prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées ... travaux devant être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur n'a plus à être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le Preneur se chargera également d'obtenir à ses frais les autorisations prescrites correspondantes.

Le Preneur souscritra à ses frais tous les abonnements auprès d'entreprises et organismes agréés pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des éléments d'équipement (chauffage, climatisation et autres), des installations de sécurité et d'en justifier annuellement au Bailleur.

Le Preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du Bailleur, sauf si ces travaux devraient consister en des changements de distribution, des démolitions, des percements de murs, cloisons, plancher, dallage, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre ou les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, l'accord préalable et écrit du Bailleur étant requis.

Le Preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le Bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelles que soient les incommodités qu'elles lui causent et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 40 jours et devra assurer la protection et si nécessaire, la dépose et la repose à ses frais et sans délai de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque, ... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

WK

AR

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, les travaux éventuellement réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes, et ceux qu'il envisage dans les trois années suivantes seront précisés en conditions particulières.

#### **ARTICLE 12 – CLAUSE D'ACCESSION**

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur, y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, les aménagements que quelque nature que ce soit au rang desquelles figure notamment le cloisonnement, le faux-plafond, câblage électrique, informatique horizontal et vertical, climatisation, revêtement de sol, installation de chauffage, d'eau chaude ... accéderont sans aucune indemnité au Bailleur à l'expiration du bail.

Le Preneur s'interdit d'enlever ou de démonter les aménagements, installations ou améliorations autorisées ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

#### **ARTICLE 13 – EXPLOITATION**

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués, étant interdit la concession de jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporairement ou/et à titre gratuit et précaire, toute domiciliation, prêt ou location-gérance du fonds de commerce ainsi que toute sous-location totale ou partielle des locaux loués.

En cas de copreneurs, leurs obligations seront indivisibles et solidaires tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués pendant la durée du bail de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, du défaut de déclaration en temps utile aux compagnies d'assurance.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux sols, dallages, planchers... une charge supérieure à sa résistance, sous peine de réparation, réfection et remplacement à ses frais, outre dommages et intérêts, étant responsable de tout dommage découlant de l'inobservation des présentes, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra détruire à ses frais et responsabilités dès leur apparition tous insectes, rongeurs et autres parasites.

WK 

#### ARTICLE 14 – RECLAMATION DES ET 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 toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causés par lui ou des appareils lui appartenant ou son activité.

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

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

#### ARTICLE 15 – ASSURANCES

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire ainsi que ses biens immobiliers avec tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ceux notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempête, dégâts des eaux..., le Preneur devant rembourser au Bailleur les primes d'assurances souscrite par ce dernier.

Le Preneur assurera les lieux loués auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

Une police d'assurance « responsabilité civile professionnelle » garantissant notamment tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de ses activités, aménagements, installations, travaux qu'il aura exécutés ou de ceux proposés ainsi que de l'occupation des lieux,

Une police d'assurance « dommage aux biens » garantissant notamment les biens contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, etc... ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Le Preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux ...) pouvant résulter de son activité et déclarer sans délai au Bailleur tout sinistre quel qu'en soit l'importance.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en toute hypothèse à chaque date anniversaire du Bail.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur et/ou tous les locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le Bailleur de toute demande de ce chef.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ainsi qu'aux cas où les lieux loués viendraient à être partiellement ou totalement détruits ou expropriés.

#### ARTICLE 16 – VISITE DES LIEUX

Le Preneur s'engage à laisser au Bailleur, ses représentants, ainsi qu'aux bureaux d'évaluation, à tout moment, les locaux loués et les lieux pour constater...

WF 

## **ARTICLE 16 – CESSION – GARANTIE – DROITS DE PREFERENCE**

Toute cession ou apport du présent bail est interdite, sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Pour une durée de trois ans à compter de la cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs de l'exécution de l'ensemble des obligations convenues par les présents dont notamment le paiement des loyers, charges, indemnité d'occupation et accessoires.

En outre, tous cessionnaires ou titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux pour une durée de trois ans à compter de la date de cession au profit du Bailleur des obligations du bail, dont notamment le paiement de tous arriérés de loyers, indemnité d'occupation, charges et accessoires.

### **Droit de préférence du Bailleur**

En cas de cession du fonds de commerce, le Preneur devra prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quarante jours avant la signature de l'acte, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le Bailleur, ou toute personne morale ou physique qu'il lui plaira de substituer, pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception dans le délai de quarante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit, dans le délai ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le Bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le Bailleur devant, dès lors, par lettre recommandée avec accusé de réception, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

## **ARTICLE 17 – ENSEIGNES – PUBLICITE**

Le Preneur ne pourra apposer des enseignes ou affiches publicitaires sur les locaux objet du bail ou à l'entrée desdits locaux qu'avec l'autorisation écrite et préalable du Bailleur ainsi que des autorités et administrations compétentes dont il devra en justifier l'obtention antérieurement à toute installation.

En fin d'occupation, le Preneur aura l'obligation de démonter et d'enlever à ses frais au plus tard au jour de la remise des locaux et des clés toutes les installations signalétiques ou enseignes, publicité lui appartenant, devant remettre les lieux loués dans leur état initial.

Le bailleur se réserve la faculté d'installer dans sa propriété y compris sur la façade de l'immeuble, toute enseigne, publicité, panneau, signe ou marque, antenne de relais hertzien ou satellite, ainsi que tout élément d'équipement produisant de l'énergie, ce qui est expressément accepté par le Preneur, sans que cela ne puisse entraîner de sa part de quelconque demande de diminution du loyer ou d'indemnité.

## **ARTICLE 18 – VISITE DES LIEUX**

Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants, architectes, bureau d'étude technique et tous autres techniciens et entreprises pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur

état toutes les fois que cela puisse paraître utile, le Bailleur devant en aviser le Preneur au moins quarante huit heures à l'avance, sauf urgence manifeste.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 09h00 à 11h00 et de 14h00 à 17h00 tous les jours ouvrables, le Bailleur pouvant apposer aux emplacements qui lui conviennent des panneaux ou enseignes aux fins de relocation.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

#### **ARTICLE 19 – RESTITUTION DES LOCAUX**

Un mois avant son déménagement, le Preneur devra prévenir par LRAR le Bailleur de la date de son déménagement en lui indiquant sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra restituer les locaux loués et les éléments d'équipement en parfait état et à jour de ses obligations d'entretien, de travaux, et de réparations tels que convenus dans les présentes.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux, étant à défaut effectué par huissier de justice à la requête de la partie la plus diligente à frais partagés.

Un pré état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur au moins trois mois avant la cessation des rapports contractuels, pré état au cours duquel les parties relèveront les travaux ou réparations incombant au Preneur à la suite duquel le Bailleur pourra notifier au Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception la liste des travaux et réparations lui incombant.

Ce dernier devra, dans le quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur, établir des devis ou des estimations de coûts établis au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix, des travaux et réparations à sa charge, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coûts présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur, lequel sera dès lors tenu de régler sans délai au Bailleur une indemnité forfaitaire équivalente au montant desdits devis ou estimation.

En outre, si ces travaux imposaient une immobilisation des locaux loués au-delà du terme du bail, le Preneur sera redevable sur cette période, d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée au double du loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus.

#### **ARTICLE 20 – CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé et de rappel correspondant à une décision judiciaire, de charges, du dépôt de garantie et complément, du droit d'entrée, d'indemnités d'occupation à échéance, des frais de poursuite ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier) ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts. Si le Preneur refusait de vider les lieux, il y sera contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L 143-2 du Code de Commerce seront à la charge du Preneur.

A défaut d'évacuer et de restituer les locaux libres de tous biens et occupants à la date de résiliation, le Preneur sera redevable de plein droit et jusqu'à leur parfaite libération et remise des clés, d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

#### **ARTICLE 21 – RISQUES – DIAGNOSTIC**

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur selon état annexé des risques naturels, miniers et technologiques applicables au lieu de l'immeuble objet du bail.

Le Bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Les diagnostics prévus par la loi figurent le cas échéant en annexes.

#### **ARTICLE 23 – ASSUJETTISSEMENT A LA TVA**

L'assujettissement ou non du loyer à la TVA est précisé aux conditions particulières.

Le Bailleur aura la faculté de changer de régime et ainsi selon le cas, d'opter pour l'assujettissement du loyer à la TVA ou de dénoncer cette option, ce que le Preneur accepte avec une prise d'effet intervenant dans le mois de la notification de ce changement.

#### **ARTICLE 24 – ELECTION DE DOMICILE – ATTRIBUTION DE JURIDICTION**

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pour toute litige ayant pour objet, cause ou occasion les présentes, les parties donnent compétence au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux loués y compris en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie.

#### **ARTICLE 25 – FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

A ce titre, le Preneur est redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux conditions particulières.

WF 

## TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

### ARTICLE 26 – DESIGNATION

Un local commercial avec vitrines et volets extérieurs en bois, situé au rez de chaussée de l'immeuble 20 rue du Mirail faisant un angle avec la rue Saint François à Bordeaux.

Ce local d'environ 118 m<sup>2</sup> est composé à ce jour de deux pièces séparées par une simple cloison et de sanitaires ( cf le plan annexé ) et il n'est pas nécessaire d'en faire plus ample description le preneur déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités.

Il est notamment rappelé au preneur qui en a été informé lors de la visite des lieux que l'intégralité du bâtiment, intérieur et extérieur est classé « Monument Historique » ce qui implique pour le preneur de respecter le cas échéant les préconisations et décisions de la DRAC (notamment en matière d'enseigne extérieure, d'huisseries, de couleurs de vitrine .. )

### ARTICLE 27 – DESTINATION DES LOCAUX

Le bail est conclu pour une activité de librairie, vente de jeux de société, conférences ...

### ARTICLE 28 – DUREE

Le bail est conclu pour une durée 9 ans à compter du 12 août 2022 avec une faculté de résiliation pour le preneur tous les 3 ans à condition de le notifier par exploit d'huissier ou par lettre recommandée avec avis de réception adressé au bailleur en respectant un préavis d'au moins 6 mois avant la fin de la période triennale en cours .

S'agissant du congé prévu en fin de bail ou en cours de prolongation tacite ( à l'initiative de l'une ou l'autre des parties ) il doit impérativement être délivré par exploit d'huissier.

### ARTICLE 29 – LOYER

Le loyer du local est de 30 000 € / an ( TRENTE MILLE EUROS ) par an soit 2500 € / mois

Le loyer est payable le premier de chaque mois entre les mains du bailleur ou de son gestionnaire  
Le loyer n'est pas assujéti à la TVA

### ARTICLE 30 – TVA

Le loyer n'est à ce jour pas assujéti à la TVA

### ARTICLE 31 – INDEXATION DU LOYER

L'indice de référence est l' Indice des Loyers Commerciaux ( ILC ) , l'indice de référence au jour de la signature des présentes étant celui du 1<sup>ER</sup> trimestre 2022 ( publié au JO le 23 juin 2022 ) soit 120,61

WK 

### ARTICLE 32 – DEPOT DE GARANTIE

Le montant de dépôt de garantie a été fixé à deux termes de loyer soit 5 000 € ( CINQ MILLE EUROS ) réglés au jour de la signature des présentes.

### ARTICLE 33 – PROVISION SUR CHARGES

Le montant de la provision pour charges comprenant le prorata d'impôt foncier s'élève à 115 € par mois

### ARTICLE 34 – TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX

La pose d'enseigne sur les vitrines du local est autorisée ainsi que celle sur la façade à condition que le preneur ait obtenu toutes les autorisations administratives préalables.

Le bailleur autorise les travaux d'aménagement intérieurs nécessaires à l'installation de son concept mais souhaite qu'avant le démarrage des travaux le projet architectural lui soit transmis.

Il est rappelé que cette autorisation de travaux d'aménagement ne concerne pas des travaux qui affecteraient les éléments structurels du local (à savoir les murs porteurs, les plafonds, sols, poteaux et colonnes techniques existantes) qui resteraient soumis à l'accord préalable du bailleur sur présentation d'un projet d'Architecte du Patrimoine lequel décidera ou non si une autorisation de travaux des monuments historiques est nécessaire

### ARTICLE 35 – TRAVAUX DU BAILLEUR DE L'ARTICLE L 145-40-2

Les travaux envisagés par le bailleur dans les 3 ans à venir (ravalement et restauration des façades des escalier des cours et coursives à l'intérieur de l'immeuble) ne seront pas répercutés sur le preneur donc pas de budget prévisionnel à indiquer tout comme il n'a pas réalisé de travaux dans les 3 dernières années répercutés sur ce local donc pas de coût à indiquer.

### ARTICLE 36 – CLAUSES PARTICULIERES TRAVAUX et ENTRETIEN

Il est expressément convenu que le Bailleur s'engage à faire réaliser à ses frais le nouveau mur de séparation avec le futur local boîte aux lettres et poubelles de l'immeuble et à déplacer et réinstaller des sanitaires dans le local loué tels que cela est prévu sur le plan de l'architecte du bailleur le cabinet BDF Architectes .

Il est expressément convenu que le preneur devra notamment assurer, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures du local loué, le tout devra être constamment maintenu en état de propreté et les peintures extérieures refaites aussi souvent que nécessaire et au moins une fois tous les 10 ans et en respectant le code couleur imposé par la DRAC

### ARTICLE 37 – CAUTIONNEMENT

Monsieur André François RUAUD se porte caution personnelle et solidaire de l'exécution de toutes les stipulations du présent bail et notamment du paiement du loyer et charges et accessoires et ce dans un acte séparé annexé au bail .

WF

Ⓡ

**ARTICLE 38 – FRAIS DE REDACTION D'ACTE**

Les parties ont convenu d'un commun accord que le preneur règle le jour de la signature des présentes les honoraires de rédaction de bail d'un montant forfaitaire de 1 200 € HT soit 1440 € TTC à l'agence MIL GESTION , 9 bis rue Jean Jacques BEL 33 000 BORDEAUX inscrite au RCS de Bordeaux sous le numéro 528 094 618- carte professionnelle n° CPI 3301 2021 000 000 075

Fait à Bordeaux

Le

11/08/2022

En deux exemplaires originaux,

Un remis à chaque partie

LE BAILLEUR

LE PRENEUR

PJ :

- Plan du local , BDF Architectes
- Diagnostics : DPE , amiante , ERP
- Pouvoir Cyrille Latapy à Valérie Le Floch
- Kbis SAS BASILIC
- Acte de cautionnement personnel M. Ruaud
- Attestation d'assurance multirisques
- Etat des lieux d'entrée