

1-4-2019

BL 157525

**LES SOUSSIGNEES :**

- La **SOCIETE CIVILE VATEL**, société civile au capital de 218.400 Euros, dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 83 rue de Capeyron, 333 554 616 R.C.S. BORDEAUX,

Représentée par Messieurs Jean-Claude **VAVASSEUR** et Christian **TONEL** en leur qualité de seuls gérants, ayant tous pouvoirs aux fins des présentes,

Ci-après dénommée le « Bailleur »,

**D'UNE PART,**

**ET:**

- La société **LE JARDIN ITALIEN**, société par actions simplifiée à associé unique au capital de 7.622,45 Euros, dont le siège social est à MARTIGNAS SUR JALLE (33127), 8 Rue Jean Mermoz, 348 653 155 R.C.S. BORDEAUX,

Représentée par Monsieur Christophe **CAPEYRON** en sa qualité de d'associé unique et de président,

Ci-après dénommée le « Preneur »,

**D'AUTRE PART.**

Le Bailleur et le Preneur étant également dénommés individuellement ou collectivement la (les) Partie(s).

Préalablement à la convention objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

**EXPOSE**

Par acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 9 août 1988, la société VATEL a consenti à Monsieur Christophe CAPEYRON, aux droits de laquelle se trouve à ce jour la société LE JARDIN ITALIEN, soussignée de seconde part, selon un avenant en date du 30 décembre 1988, un bail commercial portant sur un immeuble comprenant les locaux n° 7 et 8 d'une superficie totale terrasse comprise de 156,16 m<sup>2</sup>, situés au premier étage, dépendant du centre commercial du Lavoisier sis à MARTIGNAS SUR JALLE (33127), Rue Jean Mermoz et Avenue du 18 juin 1940, édifié sur un terrain d'une superficie totale de 1.526 m<sup>2</sup>, divisé en 14 locaux à usage commercial ou professionnel numérotés de 1 à 14 et répartis sur deux étages.

Ce bail a été consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives à compter du 1<sup>er</sup> août 1988.

Le bail commercial s'est poursuivi tacitement au-delà du 31 juillet 2007, aucune des Parties n'ayant notifié à l'autre Partie un congé.

JCV

19.04.2019

CC TC 1

Les Parties se sont entendues pour qu'un nouveau bail commercial soit conclu dans les conditions suivantes.

Ceci étant exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

## BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés, les Parties entendant expressément soumettre le présent bail au statut des baux commerciaux par dérogation à l'article 57 A de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et ce en application de l'article L. 145-2-1-7° du Code de commerce.

Les locaux dont la désignation suit :

### TITRE I – DESIGNATION – ETAT DE LIVRAISON – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

#### Article 1 – Désignation

Les locaux loués numérotés 7 et 8, d'une superficie totale terrasse comprise de 156,16 m<sup>2</sup> (ci-après les **Lieux Loués**), sont situés au premier étage, dépendant du centre commercial du Lavoir sis à MARTIGNAS SUR JALLE (33127), Rue Jean Mermoz et Avenue du 18 juin 1940, édifié sur un terrain d'une superficie totale de 1.526 m<sup>2</sup>, comprenant :

- QUATORZE (14) locaux à usage commercial ou professionnel numérotés de 1 à 14 sont répartis sur deux étages,
- des allées et galeries couvertes permettant l'accès aux locaux commerciaux ou professionnels,
- un escalier permettant le passage d'un étage à l'autre et un escalier donnant sur l'extérieur,
- des locaux techniques,
- des espaces verts,
- des parking comprenant TRENTE (30) places de stationnement, réservées exclusivement à la clientèle des commerçants et professionnels, locataires du Centre Commercial.

Le Preneur occupant les lieux loués depuis le 1<sup>er</sup> août 1988, les Parties se dispensent mutuellement de toutes énonciations complémentaires au titre de la désignation des locaux loués, le Preneur déclarant les parfaitement connaître.

#### Article 2 – Etat de livraison – Etat des lieux

Le Preneur a pris les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvaient au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques.

Les Lieux Loués ayant été remis au Preneur brut de béton, à charge par ledit Preneur d'effectuer les travaux d'aménagement nécessaires à l'exploitation de son activité, il n'a pas été dressé d'état des lieux.

Jev

TC

Il reconnaît que les Lieux Loués sont à ce jour aptes à lui permettre l'exercice de son activité, les travaux d'aménagement des Lieux Loués ayant été réalisés par ledit Preneur, en conformité avec les dispositions légales et réglementaires en vigueur applicables à la nature de l'activité qu'il exploite dans les Lieux Loués.

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 lors de l'entrée dans les lieux, pendant le cours du bail ou en cas de sortie du Preneur, il sera dressé par un huissier, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

### **Article 3 – Diagnostics techniques – Catastrophes naturelles**

#### **3.1 Etat des risques**

Le Preneur est informé que les Locaux dépendent d'un Immeuble situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou dans une zone de sismicité. Un état desdits risques est annexé aux présentes (annexe 1).

#### **3.2 DPE**

Le Preneur occupant les Lieux Loués depuis le 1<sup>er</sup> août 1988, il déclare connaître la performance énergétique des Lieux Loués et dispense en conséquence le Bailleur de dresser un diagnostic de performance énergétique (DPE) des Lieux Loués visé aux articles L. 134-1 et suivants et R. 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

#### **3.3 Amiante**

Le Bailleur laissera pendant toute la durée du bail à la disposition du Preneur le Dossier Technique Amiante (DTA) relatif aux Locaux.

Le rapport de repérage des matériaux contenant de l'amiante est ci-annexé (annexe 3).

#### **3.4 Termites**

Dans l'hypothèse où le Preneur constaterait la présence de termites, il en fera la déclaration en mairie conformément à l'article L.133-4 du Code de la construction et de l'habitation.

En même temps, il informera le Bailleur de cet état de fait et joindra à sa notification une copie de la déclaration en mairie.

#### **3.5 Plomb**

Le Bailleur déclare qu'il n'a reçu aucune notification du Préfet lui imposant de réaliser des travaux ou l'informant qu'il fait procéder aux travaux nécessaires pour supprimer les risques liés à la présence de plomb dans l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués et qu'il n'a connaissance d'aucun cas de saturnisme et donc d'intoxication par le plomb dans ledit immeuble.

### 3.6 Situation des Locaux Loués à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles article L 125-2 du Code des assurances- technologiques article L 128-2 du Code des assurances.

### TITRE II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **neuf années entières** et consécutives qui ont commencé à courir le **1<sup>er</sup> avril 2019 pour se terminer le 31 mars 2028.**

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La Partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par lettre recommandée avec accusé de réception, ou acte extrajudiciaire au libre choix des Parties, au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

Les Parties n'entendent pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion, les présentes prendront effet à leur date de signature.

### TITRE III - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Les Parties, pendant le cours du présent bail, seront soumises aux obligations résultant de la loi et des usages ; le bail est en outre consenti aux obligations suivantes que les Parties s'engagent à exécuter :

#### Article 1 - Destination

Le Preneur devra occuper les lieux loués par lui-même paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

En outre, il est expressément convenu que les Lieux Loués sont destinés exclusivement à l'exploitation d'une pizzeria, restauration rapide, vente de repas à emporter ou à consommer sur place.

A cet égard, le Preneur déclare que les locaux sont adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités.

Il s'interdit de cesser, même momentanément, toutes activités dans les lieux loués qui devront être constamment ouverts et achalandés, sauf fermeture d'usage. Aucun étalage ne sera fait au dehors sur la voie publique et le Preneur ne pourra faire entrer, ni entreposer, dans les lieux loués, des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus-indiquée.

## **Article 2 – Obligations du Preneur concernant la jouissance des lieux loués**

### **2-1 Modalités de jouissance des Lieu Loués par le Preneur**

**2-1-1** Le Preneur devra jouir des Lieu Loués normalement, raisonnablement et paisiblement, conformément à la destination qui leur a été données par les présentes. Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit, les odeurs et les émanations de fumée.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc ... et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc ... liés à l'occupation des locaux et à l'exercice de son activité professionnelle.

Il devra également se conformer et respecter le cahier des charges du Centre Commercial dont dépendent les Lieux Loués, dont il reconnaît avoir pris connaissance, ledit cahier des charges faisant partie intégrante du présent bail.

Une copie dudit cahier des charges étant ci-annexée (annexe 2).

**2-1-2** Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les Lieux Loués.

**2-1-3** Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

**2-1-4** Il ne pourra apposer sur la façade de l'établissement aucune affiche et aucun écriteau quelconque autres qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, et sous son entière responsabilité.

**2-1-5** Le Preneur s'engage expressément à tenir les Lieux Loués clos et couverts, tous les bris de glaces ou vitres étant à la charge du Preneur qui s'y oblige.

**2-1-6** Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police et voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

**2-1-7** Le Preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc., et sera responsable des détériorations causées par le gel.

**2-1-8** En outre, il est expressément convenu qu'aucun fait de tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur. En conséquence, aucune des conditions insérées au bail ne pourra, en aucun cas, être réputée comminatoire, mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eut pas été conclu.

Toutes modifications des présentes ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

**2-1-9** Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer comme il le jugera convenable la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles.

## **2-2 Obligation de maintenir les Lieux Loués ouverts et obligation de garnissement**

Le Preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés annuels, ou pour travaux. Le Preneur garnira les locaux de meubles, matériel et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

## **2-3 Visite des lieux**

**2-3-1** En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance ; il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

**2-3-2** Si l'immeuble où sont les Lieux Loués sont mis en vente, le Preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

JCV

TC

### Article 3 – Entretien – Travaux - Réparations

#### 3-1 Entretien des lieux loués

**3-1-1** Le Preneur entretiendra les Lieux Loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure que deviendra nécessaire cet entretien auquel il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

**3-1-2** Ainsi, le Preneur devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté notamment les systèmes de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire et installation de gaz et plus généralement l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que plus généralement les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ....; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les sols et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués.

**3-1-3** Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Lieux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à La charge de ce dernier. Faute de satisfaire à cette obligation il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

#### 3-2 Réparations

Le Preneur devra assumer les travaux et réparations rendus nécessaires par l'adaptation éventuelle des Lieux Loués aux normes correspondant à l'activité qu'il entend y exercer et de leur mise en conformité ou d'adaptation à la réglementation actuellement en vigueur, notamment concernant les règles de sécurité d'incendie, d'accessibilité, d'hygiène, d'environnement ou d'autres tels autres qu'exigés par la réglementation et/ou l'autorité publique (Commission de Sécurité, etc ...) pour l'exercice de l'activité du Preneur sauf si ces travaux relève de la catégorie de ceux visés à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation venait à se modifier pendant la durée du présent bail.

#### 3-3 Travaux en cours de bail

##### **3-3-1 Travaux par le Preneur**

**3-3-1-1** Le Preneur ne pourra effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros oeuvre) ou au clos au couvert et à l'étanchéité, ni aucun changement de distribution, démolition aux constructions ou percement de murs sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires et frais seront à la charge du Preneur.

JCC

CC TC  
7

**3-3-1-2** Le Preneur devra laisser à la fin du présent bail les Locaux Loués dans l'état où ils se trouveront avec toutes les améliorations, travaux utiles, embellissements qu'il aurait pu y faire, notamment en cas de jeu de la clause résolutoire, sans pouvoir en conséquence y porter atteinte ni réclamer aucune indemnité du Bailleur, le Preneur perdant tout droit de propriété à leur égard, à moins que le Bailleur ne préfère le rétablissement desdits lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

### **3-3-2 Travaux par le Bailleur**

**3-3-2-1** Le Preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux de grosses et petites réparations quelconques, et tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le Bailleur jugerait convenable de faire exécuter qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Si lesdits travaux intéressaient l'ensemble de l'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués, il contribuera au prorata de la quote part des charges générales lui incombant telles que prévues mentionnées dans le cahier des charges, au coût des travaux qui seront exécutés par le Bailleur, s'ils venaient à être plusieurs locataires, sauf si ces travaux ne sont réalisés que dans le seul intérêt du Preneur ; auquel cas il supportera pour le compte de tous l'ensemble desdits travaux.

**3-3-2-2** Comme prévu à l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le Bailleur doit communiquer au Preneur :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec l'indication de leur coût.

Ce document est annexé aux présentes (annexe 4).

## **Article 4 – Impôts – Taxe - Charges**

### **4.1 Charges**

Le Preneur acquittera toutes les charges qui lui sont personnelles d'eau, de gaz, d'électricité (etc...), de manière à ce que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet, ainsi que toutes charges de police, de ville et de voirie.

Il remboursera également au Bailleur :

- les charges afférentes aux prestations courantes et fournitures diverses fournies éventuellement par le Bailleur ;

JCV

CC TC

- Les charges se rapportant à l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, le tout selon l'inventaire au sens de l'article L 145-40-2 du code de commerce, correspondant aux charges générales du centre commercial décrites au paragraphe I de l'article IV du cahier des charges ci-annexé (annexe 2), et ce à hauteur de la quote-part desdites charges afférente sur le tableau ci-annexé (annexe 5),

le tout, de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges.

#### 4.2 Impôts et taxes

Le Preneur acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes et généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer et des charges, l'impôt foncier, la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères (y compris les frais de gestion de la fiscalité directe locale).

#### 4.3 Règlement et provision pour charges

Le Preneur versera avec chaque terme de loyer, et en sus de celui-ci, une provision égale au budget prévisionnel de charges.

La provision annuelle pour charges pour la première année d'exécution du présent bail est actuellement fixée à DEUX MILLE SIX CENT (2.600) Euros. Elle sera révisée chaque année, après l'établissement d'un état définitif de charges, en fonction des charges réellement dépensées l'année précédente.

0508  
TMC

#### Article 5 – Responsabilité et recours

- Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, pour les cas suivants :

\* En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

\* En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau froide ou chaude, gaz, chauffage, de l'électricité, du téléphone.

\* En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

\* En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3, du Code civil.

SCV

\* En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des Locaux Loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause.

\* En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organe expropriant.

### Article 6 - Assurances

6-1 Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts-circuits etc ... pendant toute la durée du bail desdits Locaux Loués, tous les aménagements qu'il aura apporté aux Locaux Loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz, le bris de glace et tous autres risques ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Locaux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Il est ici rappelé que le Preneur supporte au titre des charges générales afférentes au centre commercial lui incombant en vertu de ce qui précède, et à concurrence de sa quote-part défini ci-dessus, les primes relatives à police d'assurance souscrite du Bailleur au titre de l'immeuble dont dépendent les Lieux Loués.

6-2 Le Preneur devra justifier de cette assurance chaque année au Bailleur.

### Article 7 – Transmission du contrat

#### 7-1 Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer les lieux loués en tout ou en partie.

#### 7-2 Cession

Le Preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder en tout ou en partie le droit au présent bail, si ce n'est en totalité et à un successeur dans son commerce et à condition d'en informer préalablement le Bailleur, par lettre recommandée, au plus tard, trente (30) jours francs avant l'acte de cession auquel il sera dûment appelé pour y intervenir et à charge par le Preneur de rester garant et répondant solidaire avec le cessionnaire et tous occupants successifs tant pour le paiement exact du loyer et accessoires que pour l'exécution pleine et entière de toutes les clauses et conditions du présent bail pendant une durée de TROIS années à compter de la date de cession.

L'engagement de garantie solidaire devra figurer dans l'acte de cession ; si le Preneur ne respecte pas cette obligation, le bail sera résilié, si bon semble au Bailleur du seul fait de la réalisation de l'infraction et sans mise en demeure préalable.

Le Bailleur devra informer le Preneur de tout défaut de paiement de loyer par le locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par ce dernier comme prévu à l'art L 145-16-1 du Code de commerce.

Enfin, Il est expressément convenu que le Bailleur pourra pour des motifs légitimes et sérieux s'opposer à ladite cession.

### 7-3 Fusion - apport partiel d'actif

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles 236-22 et 145-16 du Code de Commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre l'engagement direct envers le Bailleur, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que ledit Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas de scission de société le bail sera transmis dans les conditions prévues à l'article L 145-16 alinéa 2 du Code de commerce.

### 7.4 Dispositions communes

Aucun apport, cession, transfert ou concession de jouissance d'un quelconque droit au présent bail ne pourra être fait s'il est dû des loyers et charges par le Preneur.

### Article 8 – LOYER

En sus des obligations susrelatées mises à la charge du Preneur, le présent bail est fait moyennant un loyer annuel fixé à ce jour à la somme de DIX HUIT MILLE SEPT CENT Euros hors taxes (18.700€ HT), payable par trimestre et d'avance. *Le Bailleur rappelle qu'il a opté pour l'arrondissement des loyers à la Taxe sur la valeur ajoutée.* *cc TC JCV*

Il paiera aussi en même temps que le loyer une provision sur charges de **SIX CENT CINQUANTE** Euros par trimestre tel que prévu ci-dessus à l'article 4.3.

Ce loyer s'entend HT. Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

### Article 9 – INDEXATION CONVENTIONNELLE

Le loyer ci-dessus sera susceptible de varier proportionnellement à la variation sur un an de **l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC)** publié par l'I.N.S.E.E. pour la France entière.

Il est expressément convenu que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce.

Le réajustement du loyer en vertu de la présente clause se fera tous les ans, le 1<sup>er</sup> avril de chaque année.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à ladite date, 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.

L'indice de base retenu comme correspondant à la fixation du loyer actuel stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, l'indice ILC du 3<sup>ème</sup> trimestre 2018, soit 113,45.

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 le réajustement suivant et ainsi de suite.

Dans le cas où à la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il lui sera substitué l'indice de remplacement légalement ou réglementairement défini :

- ou à défaut, l'indice le plus voisin déterminé, en cas d'incertitude par un expert mandataire commun des parties désigné d'un commun accord entre elles,
- ou à défaut par ordonnance du Président du Tribunal saisi sur requête de la partie la plus diligente et qui en cas de refus, déport ou impossibilité de quelque nature que ce soit, sera remplacé dans les mêmes formes.

#### **Article 10 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

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

Il est expressément stipulé que, à défaut du paiement d'un seul terme de loyer ou accessoire à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter mentionnant ce dernier délai, conformément aux prescriptions de l'article L145-41 du Code de Commerce non suivi d'effet, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration des délais ci-dessus.

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au Juge des Référé pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du preneur par une ordonnance exécutoire par provision nonobstant appel.

Dans ce cas, les loyers d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus. En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessus demeurera acquis au bailleur.

JCV

CC TC

En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part la faculté distincte huit jours après une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme d'après le présent bail, un mois après une simple lettre recommandée restée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues, automatiquement majorées de dix pour cent (10%) à titre d'indemnité forfaitaire de frais, contentieux, et ce indépendamment de tous frais de commandement, de recettes et des droits proportionnels d'encaissement.

Toute somme exigible payée en retard sera d'autre part productive d'un intérêt de retard au taux des avances sur titre de la Banque de France majoré de trois points, qui s'appliquera de plein droit sans mise en demeure préalable à compter de la date d'échéance.

Tous les frais ainsi motivés par les infractions du locataire ainsi que ceux de procédure et d'expulsion et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, de même que les frais et honoraires de recouvrement seront à la charge du preneur.

Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par Mr le Président du tribunal de grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

#### **Article 11 - DEPOT DE GARANTIE**

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, tant en vertu de la loi que des présentes, celui-ci a versé au Bailleur un dépôt de garantie qui s'élève à ce jour à la somme de QUATRE MILLE SIX CENT VINGT SIX euros et QUARANTE HUIT centimes (4.626,48 €).

A cet égard, le Preneur verse ce jour au Bailleur la somme de QUARANTE HUIT euros et CINQUANTE DEUX centimes (48,52 €) à titre de complément de dépôt de garantie de manière à ce que le dépôt de garantie corresponde à un terme de loyer en vigueur à ce jour, soit QUATRE MILLE SIX CENT SOIXANTE QUINZE euros (4.675 €).

Ce dépôt de garantie est remboursable en fin de jouissance du Preneur et après déduction de toutes sommes pouvant être dues par le Preneur à titre de loyer, de charge d'impôts remboursables, de réparation ou à tout autre titre.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts, le loyer ayant été fixé en conséquence.

Ladite somme sera augmentée ou diminuée à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à être égale à tout moment à un terme de loyer.

Ce dépôt de garantie est remis au Bailleur à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les Parties au présent bail conviennent de ce que le Bailleur sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le Preneur des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail ou de la loi, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Le Preneur ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au Bailleur en cours de bail ou en fin de bail. Le Preneur ne sera ainsi pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer.

A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un terme de loyer en principal. En conséquence, le Preneur versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le Bailleur, le Preneur aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du Bailleur pendant toute la durée du bail et sera remboursé au Preneur à son départ, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au Bailleur à quelque titre que ce soit.

En cas de résiliation du présent bail à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

#### **Article 12- DISPARITION DE LA CHOSE**

Si les Locaux Loués, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des Parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la Partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre Partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du Preneur.

d e v

### Article 13 – CLAUSE PENALE

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le Bailleur percevra, de plein droit et sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité de 10% des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du Preneur, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

En cas de résiliation du bail, judiciaire ou de plein droit, ou de refus de renouvellement pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du Preneur.

### Article 14 – RESTITUTION DES LIEUX

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le Preneur devra quinze jours avant la fin du bail, informer le Bailleur de la date de son déménagement.

Le Preneur ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du Bailleur de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux sous seing privé, contradictoire.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des Parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la Partie défaillante.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les Parties, il sera établi 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.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

### Article 15 – LITIGES

Le présent contrat sera soumis à la Loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du Droit français.

Seuls les tribunaux de BORDEAUX seront compétents pour régler les différends survenant entre les Parties.

### Article 16 - FRAIS

Les honoraires de rédaction et d'établissement du présent bail d'un montant de MILLE DEUX CENTS Euros hors taxes (1.200 € HT), ainsi que tous frais et droit d'enregistrement sont à la charge du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

### Article 17 – ASSOCIATION DES COMMERCANTS

Il est ici rappelé que les Lieux Loués, objet des présentes, font partie intégrante d'un centre commercial dont les différents locaux seront donnés en location à différents locataires.

En conséquence, il a été convenu qu'une entité juridique, association syndicale ou existerait entre tous les locataires du centre commercial afin d'assurer la gestion commune des parties et installations à usage commun existant dans le centre commercial.

Le Preneur s'engage à être membre adhérent de cette entité.

### Article 18 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires et toutes poursuites, les Parties font élection de domicile en :

- pour le Bailleur : en son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes,
- pour le Preneur : en son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes.

Fait en DEUX (2) exemplaires originaux,  
A Martignas,  
Et le 2 mai 2019.

Le Bailleur  
La société VATEL  
Représentée par M. Jean-Claude VAVASSEUR  
Et Monsieur Christian TONEL



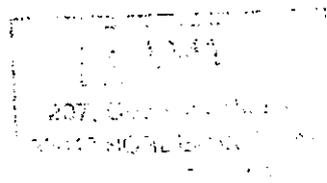
Le Preneur  
La société LE JARDIN ITALIEN  
Représentée par M. Christophe CAPEYRON



- Annexe 1 : Etat des risques naturels et technologiques
- Annexe 2 : Cahier des charges du centre commercial du Lavoir
- Annexe 3 : Rapport repérage amiante
- Annexe 4 : Etat prévisionnel des travaux
- Annexe 5 : Tableau mentionnant la quotepart des charges générales afférente aux Lieux Loués

LOCAL	NIVEAU	QUOTE-PART DES CHARGES GENERALES (1/10.000)
1	R.d.C	721
2	R.d.C	721
3	R.d.C	721
4	R.d.C	721
5	R.d.C	721
6	R.d.C	802
13	R.d.C	267
7	1	1345
8	1	721
9	1	721
10	1	721
11	1	721
12	1	802
14		295
		10000

de ✓



IT ci des TC  
CC