BAIL COMMERCIAL

****

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SARL « IMOGEST » Société à Responsabilité Limitée au capital de 7 700,00 Euros immatriculé au RCS de BORDEAUX sous le numéro 432 355 170 dont le siège social est situé au 31 rue de Guirauton 33700 Mérignac dont l'adresse administrative est au 34 bis avenue de Mirande à BORDEAUX (33200), téléphone : 05.56.17.13.54, représentée par son gérant Monsieur Christian MESSARIS déclarant avoir tous les pouvoirs pour les présentes,

La SARL SOCODIM, société à responsabilité limitée au capital de 22 867,00 €uros immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 343 799 375 dont le siège social est 16 rue de Chanzy 33700 Mérignac, représentée par son gérant Monsieur Jean-Pierre MARIN déclarant avoir tous les pouvoirs pour les présentes,

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET:

La SASU RB8'SAVEURS au capital de 8.000 euros immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 820 000 230 000 12 dont le siège social est 26 rue Loustalot 33170 GRADIGNAN représentée par son Gérant Monsieur Rémi BOURGET, né le 30 août 1980, à Bordeaux (33), demeurant 25 rue de Vignobles Bât C 33700 Mérignac déclarant avoir tous les pouvoirs pour les présentes,

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART.

******

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Les parties conviennent de se soumettre au statut des baux commerciaux prévues par l'article L145-1 du Code de Commerce. Le bailleur donne à bail à usage commercial au preneur un local dans les conditions prévues par les présentes

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants, R145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux).

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES :

Locaux situés 38-40 rue Traversanne 33800 BORDEAUX, consistant en un local commercial situé en rez-de-chaussée dudit immeuble, représentant les lots n° 1, 2 et 3 de la copropriété, ainsi qu'une partie du lot n°4, dont l'accès se fait exclusivement par a cour représentant le lot n° 1.

Tels que les locaux se poursuivent et comportent, avec leurs aisances et leurs dépendances, dans leur état actuel et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement les connaitre pour les avoir vus et visités.

RB

Un état des lieux avec photos sera effectué à l'entrée et à la sortie.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 12 années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 1er octobre 2016 pour se terminer le 30 septembre 2028.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L145-4 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, à condition de notifier sa décision au bailleur par exploit d'huissier, au moins six mois à l'avance.

ARTICLE 4 - LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 19.200,00 € HT HC (DIX NEUF MILLE DEUX CENT euros), soit 1.600,00 €HT HC/mois.

Ce loyer est payable mensuellement et d'avance, le premier jour de chaque mois, au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit qu'il indiquera au Locataire. Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'une pénalité conventionnelle au taux de 3% par mois, à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du mois suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article "Clause résolutoire".

ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé uniquement à la hausse tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes et en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux, l'indice de base étant le dernier publié à ce jour, soit celui du 2ème trimestre 2015 (108,38) et l'indice de révision, celui du même trimestre des années suivantes, sans qu'il n'y ait lieu à notification préalable.

En cas de non publication de l'indice, il sera réglé à titre provisoire une majoration sur la base du dernier indice publié, qui sera régularisée dès publication de l'indice à prendre en considération.

En cas de disparition de l'indice de référence les parties utiliseront soit l'indice de remplacement, soit un indice qu'ils conviendront ensemble, soit en cas de désaccord, celui qui sera désigné par le Juge des Référés territorialement compétent.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est fixé à la somme *de 3.200,00 € (TROIS MILLE DEUX CENTS euros)* correspondant à deux termes de loyer, réglée en 2 chèques de 1.600,00 € (un remis ce jour, le second remis à la date du 30 février 2017) remis le jour de la signature des présentes.

Ce dépôt est non productif d'intérêts au bénéfice du preneur, lequel y renonce expressément.

Ce dépôt de garantie sera de plein droit indexé en même temps que le loyer, de façon à être toujours égal à deux termes *HT*.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au bailleur de plein droit, à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

RB

ARTICLE 7 - DROIT D'ENTREE :

Sans objet.

ARTICLE 8 - CHARGES. IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :

Le preneur supportera toutes les charges de ville et de police ainsi que toutes les impositions propres à son activité.

Le preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement, tous autres taxes et impôts dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Le preneur est notamment tenu au paiement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, ..., ainsi que toute nouvelle contribution, taxe des collectivités locales et autres, outre augmentation d'impôt afférents aux locaux loués.

Le preneur est également tenu au paiement de l'impôt foncier afférent aux locaux loués (pour information la TF sur l'année 2015 était de 3.149 € HT).

En ce qui concerne les charges propres à l'immeuble et celles des parties communes de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués, le preneur est tenu au règlement et au remboursement de l'intégralité desdites charges, qui seront pour les communes réparties au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie bâtie de l'ensemble.

Les parties déclarent se conformer à l'article 145-40-2 du code de commerce et notamment d'établir la liste exhaustive des charges de l'immeuble répercutées au locataire. Cette liste est la suivante :

- Frais d'entretien de l'immeuble :

  - Entretien de parties communes extérieures.
  - Menus réparations

- Ainsi que les travaux et réparations définis à l'article 9.

Le preneur remboursera les charges ci-dessus, au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie du bâti de l'ensemble immobilier, y compris, si bon semble au bailleur, par provisions. (voir ligne suivante).

Provision sur charge de 50 € HT/mois.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, tout en pouvant également porter sur des dépenses de travaux et autres, une régularisation étant annuellement pratiquée par le bailleur en fonction des dépenses exposées.

Dans le mois de la réception de la régularisation annuelle accompagnée des justificatifs correspondants, le preneur devra régulariser sa situation.

ARTICLE 9 - DESTINATION ET DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement à l'exploitation d'une activité : Restauration traditionnelle.

RB

Le Bailleur autorise expressément et uniquement le preneur et seulement à titre accessoire l'exercice d'une activité de ventes de produits « maisons » sur un corner d'une superficie maximum de 6 mètres carrés.

Le preneur déclare que les lieux sont conformes à l'utilisation ci-dessus convenue, et décharge le bailleur de tous travaux, réparations, réfections, remplacement d'éléments d'équipement, qui pourraient être nécessaires ou être exigés à l'entrée dans les lieux et en cours de bail ou de renouvellement par les Administrations ou à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant ainsi expressément à la charge exclusive du preneur (travaux notamment d'hygiène, sécurité, incendie, ...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure.

L'adaptation aux normes ERP relève du preneur qui en fait son affaire.
Un état des lieux sera dressé à la date de prise d'effet du bail.

Si par suite de décisions administratives l'usage des locaux loués venait à être interdit au Preneur, le bail se trouverait résilié de plein droit sans indemnité conformément à l'article 1722 du Code Civil, mais si l'usage en était seulement restreint, le Preneur renonce expressément par dérogation à ce même article à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

De même, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de tout ou partie des biens présentement loués, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer,

ARTICLE 10 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION :

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette règlementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1.500 personnes	1ère
De 701 à 1.500 personnes	2ème
De 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - Le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif,	5ème

RB

- Les règles en matière d'obligations sécuritaires sont aliégées.

Le preneur déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, 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 le cas des 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.

Cas de ce local :

Nous rappelons que ce local était à l'origine brut de béton et qu'il a été aménagé à la charge du 1er exploitant, Monsieur PINO. Ensuite, le deuxième exploitant, Monsieur PINTO a racheté le fond de commerce dédié à la restauration.

Donc, tous les aménagements actuels ou futurs imposés par l'administration relative aux règles ERP (établissement recevant du public) sont à la charge du preneur.

ARTICLE 11 - ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS :

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit et notamment à celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation dudit bail si bon semble au bailleur

Le preneur prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, réparation,, travaux, réfection, remplacement d'éléments d'équipement et réclamation quelconques, de quelque nature que ce soit, en ce compris ceux pouvant résulter de la vétusté, de l'usure, de la force majeure, ainsi que des exigences administratives.

Il s'engage à entretenir les lieux loués et les éléments d'équipement en bon état d'usage, ainsi qu'à exécuter aux lieu et place du bailleur toutes les réparations, travaux, réfections et remplacement d'éléments d'équipement qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, y compris ceux liés à la vétusté, usure et force majeure. A l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Pour les travaux concernant les parties communes et les équipements communs, le preneur remboursera sa quote-part (au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie du bâti de l'ensemble immobilier) selon les modalités prévues au chapitre "Charges", y compris, si bon semble au bailleur, par provisions.

RB

Le preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distributions, des démolitions, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre, auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur, l'accord préalable et écrit du bailleur étant requis.

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le preneur devra assurer 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.

Entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les réservoirs d'eau, canalisations, chéneaux, descentes d'eau pluviales, etc..., qui pourraient intéresser les lieux loués, les canalisations et appareils de gaz et d'électricité, les appareils sanitaires tels que w.c., chasses- d'eau, etc, les garantir contre la gelée.

Entretenir, réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués ainsi que les menuiseries et volets roulants et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages. Entretenir la climatisation.

ARTICLE 12 - CLAUSE D'ACCESSION :

L'ensemble des travaux de quelque nature que ce soit qui pourraient être effectués par le preneur accédera sans aucune indemnité au propriétaire à l'expiration du présent bail s'il le juge bon. Le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état antérieur pour des travaux n'ayant pas reçu son accord préalable, sans préjudice de toute autre demande.

ARTICLE 13 - ASSURANCES :

Le preneur assurera les lieux loués pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques.

Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "dommages aux biens", garantissant notamment ses biens propres 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.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les autres 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 s'engage à aviser, par lettre recommandée, le bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendies, explosions, dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de

RB

son activité ou de toute modification de cette dernière, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du bailleur, en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le preneur s'engage à renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur, notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;
b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés;
c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ;
d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux locaux loués ou à la fourniture de toute source d'énergie et fluides.

ARTICLE 14 - ENSEIGNES :

Le preneur pourra poser sur la façade des locaux loués une enseigne dans le respect de l'harmonie de l'immeuble, de l'ensemble immobilier *avec respect des normes techniques s'entourant d'un professionnel spécialisé,* sous réserve d'obtenir au préalable l'accord du bailleur et des éventuelles autorités et Administrations compétentes, étant seul et unique responsable de cette situation.

ARTICLE 15 - VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur ou/et son représentant visiter les lieux loués, sur demande de ces derniers.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, six mois avant le terme, le bailleur est autorisé à pénétrer dans les lieux loués pour les faire visiter deux heures par jour ouvrable.

Le preneur devra rendre les locaux en bon état d'usage, et convoquer le bailleur quinze jours avant le déménagement afin qu'un état des lieux soit établi dès l'achèvement du déménagement.

ARTICLE 16 - DESSERTES :

Le Preneur souscrira tous abonnements pour l'électricité, eau, gaz, télécommunications et autres et sera seul tenu au règlement des facturations afférentes et accessoires (frais de location de compteurs,...).

ARTICLE 17 - CESSION:

RB

I. – Cession à l'acquéreur du fonds

Le preneur pourra céder son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

Toute autre cession est interdite.

Dans tous les cas, le preneur restera garant conjoint et solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs sans pouvoir opposer le bénéfice de division ou de discussion, tant du paiement du loyer, que de l'exécution des conditions du bail.

La cession devra avoir lieu par acte notarié passé avec la participation du notaire du bailleur. Le bailleur devra être appelé, par lettre recommandée avec accusé de réception, à intervenir à cet acte et il lui sera délivré une copie exécutoire sans aucun frais pour lui.

II. – Apport, Fusion, Scission

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 présent code, 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 sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Clause de solidarité Cédant Cessionnaire

Le bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans un délai de 1 mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. La garantie du cédant peut être appelée par le bailleur pendant 3 années à compter de la cession.

ARTICLE 18 – SOUS LOCATION - EXPLOITATION PERSONNELLE :

a) Occupation

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués, et ne pourra en concéder la jouissance à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire.

b) Sous-location

Le preneur ne pourra donner en aucun cas, sous-louer tout ou partie des locaux.

ARTICLE 19 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé, de charge, du dépôt de garantie, du droit d'entrée et d'indemnité d'occupation à leurs échéances 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 serait contraint par simple ordonnance de référé rendue par

RB

Monsieur 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 L143-2 du Code de Commerce seront à la charge du preneur.

A défaut pour le preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au bailleur de plein droit d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, et ce jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

ARTICLE 20 - TRAVAUX :

Le preneur s'engage à aménager les locaux conformément aux normes d'exploitation actuelles imposées par son activité. Les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art tout en respectant les prescriptions des autorités et Administrations compétentes. Notamment les travaux de mise en conformité des Etablissements Recevant du Public *(hygiène, sécurité, incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduites)*. A cette fin, le bailleur préconise au preneur de se faire assister par le bureau de contrôle de son choix. Les travaux réalisés par le preneur le seront à sa charge exclusive, sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

A la charge du bailleur :

Néant

ARTICLE 21 - CAUTION :

Caution personnelle de M. Rémi BOURGET. Voir document joint.

ARTICLE 22 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur, qui se déclare satisfait, des risques technologiques et naturels applicables au lieu de l'immeuble objet du présent bail, ainsi qu'il ressort de l'état des risques naturels et technologiques et du plan annexés aux présentes.

En application de l'article L125-5-4 du Code de l'Environnement, 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 L125-2 ou L128-2 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.

ARTICLE 23 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Conformément à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur fournit au Preneur le rapport DPE en annexe.

ARTICLE 24 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE :

Le Bailleur s'engage à fournir au Preneur un diagnostic amiante.

ARTICLE 25 - OPTION DE TVA :

Le bailleur déclare expressément qu'il opte pour l'assujettissement du loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, laquelle sera supportée en sus du loyer par le preneur.

RB

ARTICLE 26 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à son siège social.

ARTICLE 27 - CLAUSES DU BAIL :

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions inscrées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

ARTICLE 28-FRAIS:

Néant.

Fait à BORDEAUX
Le 30 Septembre 2016
en deux exemplaires, un étant remis à chacune des parties.

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

ANNEXE AU BAIL

LOYER : 1.600 € HT / mois

Dépôt de garantie : 3.200 €.

Taxe Foncière : Base 2015 : 3.149 €. Les valeurs locatives étant mises à jour par l'administration fiscale, ce montant peut varier à la hausse.

Provision charges de copropriété : 50 € HT / mois

EAU : Compteur individuel

EDF : Compteur individuel

Le BAILLEUR

Le PRENEUR

RB

Rémi Bouget
née le 30 Août 1980

Le 30 Septembre 20[illegible]

Après avoir reçu toute information sur la nature et l'étendue des Obligations que je contracte,
Je soussigné Mr Bouget Rémi
demeurant 28, rue Traversanne 33800 Bordeaux.
Déclare me porter caution solidaire, sans bénéfice de division ni de discussion, de règlement:
de loyers, charges, taxes, impôts, réparations locatives, indemnités d'occupation éventuellement dues après la résiliation du bail ou congé, toute autres indemnités telles de dommages et intérêts, des indemnités dues à titre de clause pénale, frais de procédures, et de tous intérêts et dette, dus par Mr Bouget Rémi agissant en qualité de gérant, associé unique de la société RB8' Sweats - SARL immatriculé au R.C.S. de Bordeaux 820 000 230

En vertu d'un bail d'une durée de 12 ans
qui lui a été consentie à compter du
1er Octobre 2016.
Pour les locaux situés au
38, 40 rue Traversière 33800 Bordeaux
Bail dont j'ai pris connaissance et dont
un exemplaire m'a été remis et ce, même
en cas de changement de bailleur.
Il note que le montant initial du loyer
s'élève à 1600,00 euros HT par mois
(mille six cent euros)
soit 19200 HT par an, ou les taxes en
(dix neuf mille deux cent euros)
vigueur.

Pour