

BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNÉS:

Madame Marie COUPERE Eiffel domiciliée 273 Cours de l'Argonne
33000 BORDEAUX
et Madame Philippine COUPERE Eiffel domiciliée 53 avenue Paul
Princeteau 33440 St-Vincent de PAUL

Ci-après dénommé(s) « le Bailleur »

D'UNE PART

ET

SAS Au Beau Chien dont le siège est situé
103 rue Georges Bonnac 33000 Bordeaux
et représentée par Monsieur Sébastien CAZENAVE

Ci-après dénommé(s) « le Locataire »

D'AUTRE PART

Avec le concours de HUMAN Immobilier au capital de 1.500.000 € - 28 avenue Thiers 33100 Bordeaux - SIREN: 414 854 216 RCSBORDEAUX - CODE APE : 6831Z - SIRET 414 854 216 00010 - TVA intracommunautaire : FR 86414854216. Carte Professionnelle Transaction sur Immeubles et Fonds de Commerce et Gestion N° CPI 33012018000026585 délivrée par la CCI BORDEAUX - Compte spécial Art. 55 Décret 20/07/72 n°06399 838544 CMSO Bordeaux Intendance - Garantie financière n°10605892504 : 9.000.000€ (transaction) et 5.500.000€ (gestion) et RCP n°10574724504 AXA France IARD Mutuelle 313 Terrasses de l'Arche 97727 NANTERRE CEDEX. Compte spécial (article 55 du décret du 20 juillet 1972) n°06399838544 ouvert auprès du Crédit Mutuel du Sud Ouest. Soumise au code d'éthique et de déontologie conformément au décret n° 2015-1090 du 28 août 2015 disponible à l'agence.

ONT EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

EXPOSÉ

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour :

☐ l'avoir acquis, ☐ reçu en donation, ☐ recueilli dans le cadre d'une succession, ☐ fait construire, suivant acte en date du __/__/____ reçu par Maître _____, Notaire.

CECI EXPOSÉ, BAILLEUR ET LOCATAIRE ONT ÉTABLI CE QUI SUIT :

CONVENTION

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce,

Le BAILLEUR donne à bail à usage commercial au profit du LOCATAIRE, qui accepte les locaux dont la situation et la désignation suivent :

1 - SITUATION ET DÉSIGNATION DES LIEUX LOUÉS :

Local Commercial au rez de chaussée de 7 m² environ
comportant une coin WC et deux caves de 26 m² et 18 m² environ
situé 103 rue Georges Bonnac 33000 BORDEAUX -

INITIALES

Propriété HUMAN Immobilier - version 2022

1/15

PCE MCE

SC.



Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

2 - DÉCLARATIONS DU BAILLEUR :

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme et qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués ni du règlement de copropriété s'il y a lieu.

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, les locaux loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces locaux ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

Le BAILLEUR déclare qu'il dispose de son entière capacité civile et juridique et qu'il n'existe aucune inscription sur l'immeuble loué lui interdisant de consentir un bail sans autorisation judiciaire.

Il déclare en outre qu'aucune personne physique ou morale ne détient de droits ou ne bénéficie d'une quelconque location écrite ou verbale sur le local objet des présentes.

3 - DURÉE DU BAIL :

Le présent bail est consenti et accepté **pour une durée de NEUF années entières et consécutives**,

Qui commenceront à courir le 01/01/2024

Pour se terminer le 31/01/2033

La prise de jouissance aura lieu le même jour.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du code de commerce :

- le LOCATAIRE aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance ; - le BAILLEUR aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce. Les parties conviennent que les congés ci-avant visés seront exclusivement délivrés par acte extrajudiciaire.

4 - DESTINATION DES LIEUX LOUÉS :

☒ Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de tailleur et gardiennage pour chiens
A l'exclusion de toute autre utilisation.

OU

☐ Le BAILLEUR autorise expressément le LOCATAIRE à exercer toutes activités commerciales dans les lieux loués à l'exception des activités générant des nuisances sonores ou olfactives.

Dès lors, le locataire reconnaît et accepte expressément qu'il ne pourra en aucun cas utiliser les lieux loués à usage



d'habitation principale. Il s'agit d'une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR, sans laquelle il n'aurait pas contracté. Les locaux loués doivent être affectés uniquement à l'exercice de l'activité commerciale prédéfinie ainsi qu'éventuellement, et à titre accessoire, à usage de remise ou de réserve.

Le LOCATAIRE ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués et ce, même de façon temporaire. Il pourra toutefois adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires, mais à la condition expresse de faire connaître son intention au BAILLEUR par acte extrajudiciaire en se conformant à la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du code de commerce.

5 - ÉTAT DES LIEUX :

Lors de la prise de possession des locaux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location ou à défaut, conservé par les parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus évoquées, 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 LOCATAIRE.

Les lieux seront libres de toute occupation physique et matérielle à la date d'effet du bail.

6 - LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer en principal de : (en chiffres et en lettres) : 1900 €
(Mille Neuf Cent Euros) par mois €

Payables d'avance : ☒ mensuellement ☐ trimestriellement

O auquel s'ajoute la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer réglée à la même période que le loyer.

☒ non soumis à TVA

Que le LOCATAIRE s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire d'avance.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Par ailleurs, il est précisé qu'en cours de bail le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du LOCATAIRE. Cette option est acceptée expressément et par avance par le LOCATAIRE qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du LOCATAIRE au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

Le BAILLEUR sera tenu de transmettre gratuitement une quittance de loyer au(x) LOCATAIRE(S) qui en aura/auront fait la demande, soit sous format papier soit de façon dématérialisée.

7 - RÉVISION TRIENNALE LÉGALE :

Le loyer ci-dessus fixé pourra être révisé à l'expiration de chaque période triennale par application des dispositions légales en fonction de la variation des indices suivants publiés par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) Activités Commerciales :

O de l'ILAT (indice des loyers des activités tertiaires) ☒ de l'ILC (indice des loyers commerciaux)

L'indice trimestriel servant de base à la révision sera celui du 2^{ème} trimestre de l'année 2023 valeur 131,81

L'indice de comparaison sera le dernier indice correspondant publié au jour de la demande de révision. Si l'indice ILC ou ILAT venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit. Si aucun indice de substitution



n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par le Tribunal de Grande Instance de territorialement compétent.

8 - INDEXATION ANNUELLE DU LOYER :

Le loyer sera indexé automatiquement en fonction de la variation de l'indice suivant :

☐ ILAT (activité tertiaire) ☒ ILC (activité commerciale)

Cette indexation interviendra chaque année à la date anniversaire du présent bail et pour la première fois le 01/02/15 sans qu'il soit besoin d'effectuer aucune formalité.

L'indice de base retenu est celui figurant au titre 7 « Révision Triennale Légale ».

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

9 - CHARGES, IMPÔTS, TAXES ET REDEVANCES :

La liste des charges, travaux, impôts, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au PRENEUR figure à l'article R 145-35 du Code de Commerce.

Le Preneur s'oblige à rembourser au Bailleur, le cas échéant, en acquittant chaque terme de loyer la quote-part des charges et prestations, taxe et autres incombant au local objet des présentes, toutes nouvelles contributions, taxes, augmentation d'impôt légalement mises à la charge des locataires ; lesdites charges, prestations et taxes calculées au prorata des loyers ou sur la base des répartitions prévues au règlement de copropriété le cas échéant.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au bail avec répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR figure ci-dessous.

Désignation	BAILLEUR	PRENEUR
Travaux résultant de l'article 606 du code civil	X	
Travaux d'entretien (dans les conditions ci-après)		X
Taxe foncière		X
Taxe d'enlèvement des ordures ménagères		X
Assurance biens immobiliers	X	
Eau (consommation et location compteur)		X
Dépenses générales du local		X
Honoraires du syndic de copropriété (le cas échéant)	X	
Frais de fonctionnement du syndicat (le cas échéant)	X	
Autre (A compléter le cas échéant)		Eau, électricité, chauffage



Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel qui devra être adressé par le BAILLEUR au PRENEUR dans les trois mois de l'année civile écoulée ou dès réception des comptes du gestionnaire du local, le cas échéant.

Le PRENEUR acquittera directement, toutes consommations personnelles d'eau et de gaz, d'électricité, de téléphone, etc ... selon les indications de ses compteurs et relevés, ainsi que tous impôts lui incombant sans que le Bailleur en soit responsable. Il acquittera en outre ses contributions personnelles comme notamment sa contribution économique territoriale, sa taxe sur les enseignes et publicités extérieures et plus généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Local compris dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires :

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L 145-40-2 du Code de Commerce.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application de ces dispositions. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs.

Local compris dans un immeuble en copropriété

Le BAILLEUR établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges.

Cet état récapitulatif sera adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard dans le délai de TROIS mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR disposera d'un délai de TROIS mois à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives lui seront fournies par le BAILLEUR. A défaut de contestation dans ce délai, le PRENEUR sera réputé avoir accepté le décompte de régularisation.

10 - DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATIONS :

Le LOCATAIRE prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Le LOCATAIRE devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

Le LOCATAIRE aura la charge des réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, les malfaçons, un vice de construction, un cas fortuit ou la force majeure, et devra les faire exécuter conformément aux règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel.

Le LOCATAIRE ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR,



sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le BAILLEUR prendra à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil réalisées dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- dès lors qu'elles relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil : les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en accessibilité ou en conformité avec la réglementation, réalisés dans les lieux loués ou l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de tous les travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

Le LOCATAIRE prendra à sa charge :

- dès lors qu'elles ne relèvent pas des dépenses de réparation mentionnées à l'article 606 du Code civil ;
- celles relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même celles rendues nécessaires en raison de la vétusté, d'un vice caché, de la mise en conformité avec la réglementation, de la mise en accessibilité, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- celles relatives aux travaux, installations, transformations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui ne relèvent pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses pour travaux et réparations rendues nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au LOCATAIRE ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, que ces dépenses relèvent ou pas de l'article 606 du Code civil ;
- les dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation, que celles-ci soient afférentes aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent ;
- les dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages ; - le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés ;
- le cas échéant, les frais d'assurance liés à la réalisation des travaux ci-avant mentionnés.

MISE AUX NORMES DU LOCAL ET TRAVAUX RENDUS OBLIGATOIRES PAR L'ADMINISTRATION

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle des travaux d'aménagement du local (notamment eu égard à la législation relative aux établissements recevant du public), et de la mise aux normes de celui-ci en vertu de la législation en vigueur. Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas être recherché pour un problème de mise aux normes du local lié à l'activité du PRENEUR. Il est expressément convenu entre les parties que les travaux relatifs à l'hygiène, la salubrité ou

encore la sécurité des locaux qui, eu égard à l'activité du preneur, seraient rendus obligatoires par toutes autorités administratives, resteront à sa charge. En revanche tous travaux qui seraient imposés indépendamment de l'activité exercée par le LOCATAIRE mais simplement eu égard à la nature du local présentement loué, resteront à la charge du BAILLEUR, ainsi qu'il a déjà été dit ci-dessus au Titre II « ÉTAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX » du présent bail.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au LOCATAIRE, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au LOCATAIRE des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, le LOCATAIRE rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement

Enfin il est précisé que les éventuels travaux qui seraient imposés par une autorité administrative, au titre de la sécurité, de l'accessibilité ou de la mise aux normes des locaux, en raison de l'activité exercée par le locataire, sont à la charge du locataire qui s'y oblige. Néanmoins, si ces travaux sont indépendants de l'activité exercée par le preneur et ne sont imposés qu'en raison de l'affectation commerciale, industrielle ou artisanale du bâtiment, ils seront alors à la charge du bailleur.

1 - ÉTAT PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DES TRAVAUX :

☒ Le BAILLEUR déclare ne pas envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail.

☐ Le BAILLEUR déclare envisager de réaliser des travaux dans les trois années suivant celle de la signature du bail. Cette indication est donnée à titre purement informatif, le LOCATAIRE ne pouvant se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR de ces déclarations. L'état prévisionnel des travaux envisagés ci-dessous pour les trois prochaines années ne saurait constituer pour le BAILLEUR un quelconque engagement d'effectuer lesdits travaux, ce dernier restant libre de les réaliser totalement ou partiellement, de ne pas les réaliser ou d'en réaliser d'autres.

Etat prévisionnel des travaux :

.....

.....

.....

.....

.....

Budget prévisionnel : €

☐ Dans l'hypothèse où le BAILLEUR a réalisé des travaux dans les trois années précédant la conclusion du bail :

Etat récapitulatif des travaux :

.....

.....

.....

.....



Coût des travaux : €

12 - DÉPÔT DE GARANTIE :

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le LOCATAIRE verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de 3800 € (Trois Mille Huit Cent Euros) €

A titre de dépôt de garantie correspondant à **DEUX** termes de loyer (2 Mois = loyer mensuel OU 2 trimestres = loyer trimestriel).

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au LOCATAIRE, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

13 - INDEMNITE DE PAS DE PORTE :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une indemnité de xxxxxxxx Euros, ci xxxxx €

Cette indemnité a été payée comptant ce jour au bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance.
Dont Quittance

Cette indemnité constitue, pour le bailleur, la contrepartie de la dépréciation de valeur du bien loué suite à l'octroi au preneur de la propriété commerciale.

Le loyer correspondant par ailleurs à la valeur locative des lieux, ce que les parties sont d'accord pour reconnaître, il ne sera pas tenu compte de ce versement lors des révisions de loyers ultérieures et lors de la fixation du loyer du bail renouvelé.

14 - CONDITIONS GÉNÉRALES :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le LOCATAIRE s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes.

CONDITIONS GÉNÉRALES DE JOUISSANCE :

Le LOCATAIRE devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le LOCATAIRE devra jouir des biens loués raisonnablement, suivant leur destination, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le LOCATAIRE fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants.

Le LOCATAIRE, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le LOCATAIRE de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du LOCATAIRE. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE conformément à ce qui est prévu à la clause 10. « DÉPENSES D'ENTRETIEN ET DE RÉPARATION ».

Le LOCATAIRE s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le LOCATAIRE veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le LOCATAIRE s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le LOCATAIRE devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le LOCATAIRE s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le LOCATAIRE souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait vingt et un jours.

EMBELLISSEMENTS ET AMÉNAGEMENTS :

Le LOCATAIRE ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le LOCATAIRE devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte et garantis par une assurance dommages-ouvrage. Les honoraires d'architecte et les frais d'assurance dommages-ouvrages sont répartis conformément à la clause 10. « DEPENSES ENTRETIEN ET REPARATIONS » ;

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le LOCATAIRE dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de



jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du LOCATAIRE. Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du LOCATAIRE, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le LOCATAIRE devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures des conduits de fumée ou de ventilation.

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le LOCATAIRE communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

PUBLICITÉ :

Le LOCATAIRE aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du LOCATAIRE. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le LOCATAIRE devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

VISITES DES LIEUX :

Le LOCATAIRE devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos. En cas de mise en vente, le LOCATAIRE devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables. De même, il devra laisser visiter les biens loués suivant les mêmes modalités par le BAILLEUR, ou d'éventuels candidats locataires, dès la délivrance du congé donné par l'un ou l'autre.

Dans tous les cas, le LOCATAIRE souffrira l'apposition d'écriteaux ou d'affiches annonçant la vente ou la location.

ASSURANCES :

Le LOCATAIRE devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, le vandalisme, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le LOCATAIRE entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le LOCATAIRE sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le LOCATAIRE s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR et ses assureurs. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au LOCATAIRE par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.



Le LOCATAIRE devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

CESSION ET SOUS-LOCATION :

Le LOCATAIRE ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit.

Cependant, le LOCATAIRE pourra, s'il remplit les conditions légales, consentir une location-gérance du fonds de commerce par lui exploité et concéder au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux loués. Il devra notifier au BAILLEUR cette mise en location gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le LOCATAIRE ne pourra, en outre, céder son droit au présent bail, si ce n'est à son successeur dans son commerce, mais en totalité seulement. En cas de cession, le LOCATAIRE demeurera garant et répondra solidairement avec le cessionnaire et tous ses successeurs, du paiement des loyers et accessoires et de l'entière exécution des conditions du présent bail dans les trois années de la cession. Dans toutes les cessions, une copie de la cession enregistrée portant la signature manuscrite de chaque partie devra être remise au BAILLEUR, sans frais pour lui, dans le mois de la signature, et le tout à peine de nullité de la cession à l'égard dudit BAILLEUR et de résiliation des présentes, si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du Code civil. A défaut d'état des lieux réalisé lors de la cession, les parties conviennent de se rapporter à l'état des lieux établi dans les conditions prévues à l'article 3 du présent bail.

FIN DU BAIL PAR CAS FORTUIT :

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du LOCATAIRE si la destruction lui était imputable.

CLAUSE RÉSOLUTOIRE :

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Ainsi, toutes les infractions du LOCATAIRE aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du LOCATAIRE en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

Dans le cas où le LOCATAIRE se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

CLAUSE PÉNALE :

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise



en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au LOCATAIRE, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le LOCATAIRE seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du LOCATAIRE.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

J - SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ :

Les obligations résultant du présent bail pour le LOCATAIRE constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du LOCATAIRE avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

Les colocataires soussignés, désignés le «LOCATAIRE», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

TOLÉRANCE :

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou une suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 a fixé le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. 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 1500 personnes	1 ^{ère}
de 701 à 1500 personnes	2 ^{ème}
de 301 à 700 personnes	3 ^{ème}
Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	4 ^{ème}
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, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}



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, antivol, 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.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de la législation ci-dessus rapportée sans recours contre quiconque.

15 - DROIT DE PRÉEMPTION AU PROFIT DU LOCATAIRE :

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-46-1 du code de commerce, le LOCATAIRE bénéficie d'un droit de préemption en cas de cession des locaux loués.

Toutefois, cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial
- cession unique de locaux commerciaux distincts
- cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial
- cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint

16 - HONORAIRES DE LOCATION :

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par HUMAN IMMOBILIER que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat qui lui a été consenti.

Honoraires de location à la charge du LOCATAIRE : Total TTC 5472 € (Cinq Mille Quatre Cent Soixante Deux) €

17 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES :

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation**
Le locataire reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.
- **si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique**, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949

Le LOCATAIRE reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des risques d'exposition au plomb relatif à la partie à usage d'habitation et dont le contenu est annexé au présent bail.

- **l'état des risques naturels, miniers et technologiques ou Etat des servitudes « risqués » et d'information sur les**



sols. Etant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

☒ Ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat. (*hors zone sismique*)

☐ Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Il a été dressé un état des risques en date du __/__/__ sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

☐ Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances.

☐ Les biens, objet des présentes, ont subi un sinistre ayant pour origine ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles visés à l'article L. 125-2, ou technologiques, visés à l'article L. 128-2 du code des assurances,

En conséquence, le bailleur informe par écrit le locataire de la cause de ce sinistre ainsi que de tous ceux survenus pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application de l'article L. 125-5 du code de l'environnement.

INFORMATIONS RELATIVES À L'AMIANTE

☒ Permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997

Le bailleur déclare que le permis de construire de l'immeuble a été délivré avant le 1er juillet 1997.

Le bailleur a fourni au preneur, qui le reconnaît, un diagnostic technique établi par : ETIC

Le 21/09/2022

Les conclusions sont : il n'a pas été repéré de matériaux et produits susceptibles de contenir de l'amiante dans les parties visitées et accessibles sans démontage ni intervention destructrice.



○ **Permis de construire délivré après le 1er juillet 1997**

Le Bailleur déclare que l'immeuble dans lequel se situent les locaux objets des présentes a fait l'objet d'un permis de construire délivré postérieurement au 1er Juillet 1997.

Par suite, les dispositions de l'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique n'ont pas vocation à s'appliquer aux présentes.

18 - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le LOCATAIRE devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le LOCATAIRE, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

19 - INFORMATIQUE ET LIBERTÉS :

Les informations recueillies dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Le destinataire de ces données est HUMAN Immobilier. Conformément à la loi informatique et liberté du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ce droit, les parties peuvent s'adresser à HUMAN Immobilier - 28 Avenue Thiers - 33100 BORDEAUX.

20 - FRAIS :

Tous les frais et droits des présentes, y compris les honoraires de location seront supportés par le LOCATAIRE qui s'y oblige.

21 - ENREGISTREMENT :

L'enregistrement des présentes n'est pas requis par les parties.

Fait à Bordeaux en deux exemplaires.

Le 25/01/24

Mot(s) rayé(s)

Lignes nulles

Le Bailleur

Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

" Lu et approuvé "

25/01/2024

Reu

Le Locataire

Signature précédée de la mention manuscrite
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé

[Signature]

INITIALES

PCE

MCE

Propriété HUMAN Immobilier - version 2022

15/15

Sc

