

## BAIL COMMERCIAL

### ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur **LAFON Pascal** domicilié 49 rue du bocage à BORDEAUX (33200), agissant aux présentes en qualité de propriétaire des parcelles cadastrées en numéros 156-157 situées 1 bis avenue de la Gardette sur la commune de LORMONT (33310).

### D'UNE PART,

Ci-après dénommé le **BAILLEUR**

Et :

La société « **La parenthèse des saveurs** », société par actions simplifiée, au capital de 10 000.00 € dont le siège social se situe 1 bis Avenue de la Gardette 33310 LORMONT, en cours d'immatriculation au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX, représenté par son gérant Madame Nathalie GALLE.

### D'AUTRE PART

Ci-après dénommé le **PRENEUR**

### IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Monsieur LAFON Pascal donne à loyer à la société « **La parenthèse des saveurs** » des locaux sis à LORMONT, 1 bis Avenue de la Gardette, dont la désignation suit :

### DESIGNATION

Ces locaux sont situés à LORMONT (33310), 1 bis Avenue de la Gardette, et comprennent :

- Un local pour une superficie bâtie d'environ 178 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée ne comprenant pas l'étage de ce bâtiment, relié à l'eau, l'électricité et au réseau d'assainissement. Le dit local est parti d'un ensemble de bâtiments dont l'ouverture est côté ouest
- Un sous-sol de 85 m<sup>2</sup> sans aération à usage de réserve, sol béton

Un plan est annexé au présent bail, les bâtiments loués étant identifiés par la partie colorée en vert.

Ainsi que le tout se poursuit et se compose sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, les parties déclarant parfaitement les connaître.

## USAGE

Les lieux sont loués pour l'usage personnel du preneur et à destination de : Restauration rapide. La surface de vente mise à disposition du preneur ne pourra être utilisée pendant la durée du présent bail que pour la réception du public et/ou du restaurant.

## DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1 er septembre 2013 pour se terminer le 31août 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 alinéa 2 du code de commerce, le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1, L.145-24 du code de commerce, afin de construire, de reconstruire ou de surélever, l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrit ou autorisés dans le cas d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

La partie qui voudra mettre fin au bail, dans l'un des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre partie, par acte extrajudiciaire, au moins six mois, avant l'expiration de la période triennale en cours.

## DIAGNOSTICS TECHNIQUES

### **1. Etat des risques naturels et technologiques**

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles a été approuvé pour le risque d'inondation.

Le bailleur remet au Preneur, qui le reconnaît, un Etat des Risques Naturels et Technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux, objet des présentes, fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet.

Il n'existe pas à ce jour de plan de prévention des risques technologiques.

### **2. Diagnostic performant énergétique**

Le bailleur déclare qu'à défaut de chauffage dans les locaux donnés à bail, l'immeuble objet des présentes n'entre pas dans le champs d'application des dispositions des articles L.134-1 e t suivant du code de la construction et de l'habitation.

## CONDITIONS GENERALES

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 le preneur s'engage à exécuter, sous sa seule, responsabilité civile et pénale, à savoir :

1. De prendre les locaux loués dans l'état où se trouvent lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucun travaux de remise en état ou de réparation.

Aucun recours pour vices cachés ne pourra être fondé si le preneur se trouvait confronté à des problèmes d'amiante, tant en matière de surveillance qu'en matière de travaux prescrits par toute autorité publique ou non.

Le bailleur autorise le preneur, dès le jour de la signature des présentes, à réaliser tous les aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, sous réserve, de ne pas porter atteinte à la structure du bâtiment. Ces aménagements devront être réalisés selon les règles de l'art qui s'imposent et en conformité aux règles d'hygiène et de sécurité.

Le preneur devra souscrire un contrat d'assurance, selon les exigences ci-après visées, et ce, dès le commencement desdits aménagements.

2. De tenir les locaux loués constamment garnis de meubles et effets mobiliers, 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.
3. D'entretenir les lieux loués en bonne état de réparations et d'entretien, quelle que soit la cause de ces réparations.

Le preneur aura la charge de toutes les réparations rendues nécessaires aux lieux loués, quelle qu'en soit la cause et même par cas fortuit, le bailleur n'étant tenu qu'aux réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

4. De faire exécuter à ses frais, aux lieu et place du bailleur, tous travaux requis par les services d'hygiène, de sécurité, DDASS, ou tous autres services, susceptibles d'intervenir et intéressant les lieux loués, en ceux compris les travaux, entraînant, le remplacement, de tous produits, matériaux ou installations, rendu nécessaire pour l'utilisation des locaux.
5. De supporter, sans indemnité, tous travaux de transformation ou de surélévation, qui pourraient être entrepris dans l'immeuble loué et quelle que soit la durée desdits travaux.

De souffrir, sans aucune indemnité, quelles qu'en soient l'importance et la durée, tous les travaux de grosses et de petites réparations qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, et également tous travaux d'amélioration ou construction nouvelle que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter et alors même que la durée de ces travaux excéderait quarante jours.

6. De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune transformation, aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs ou de voûtes, aucune construction sans autorisation expresse et par écrit du bailleur.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seraient exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur.

Les travaux, améliorations, installations, etc., resteront acquis au propriétaire, sans indemnité, lors de la rupture définitive juridiquement constatée du contrat de location, indépendamment de l'échéance prévue par le présent contrat, les actes ou les avenants qui en seraient la suite ou la conséquence, à moins que le bailleur ne préfère exiger le rétablissement des lieux en leur état primitif aux frais du preneur.

7. De 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, et, en particulier, d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, la contribution économique territoriale (CET), en ce compris la cotisation foncière des entreprises (CFE) et la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et tous autres impôts dont les propriétaires ou locataires sont responsables à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition.
8. Le preneur devra également rembourser l'impôt foncier ainsi que tous autres charges, taxes actuelles ou futures, afférents à l'immeuble loué alors même qu'il serait en principe à la charge du bailleur.

Les parties s'accordent à ce que la clé de calcul de la taxe foncière, impôt et taxes actuelles ou futures, afférents à l'immeuble loué correspondra au pourcentage de la surface louée du montant de l'impôt.

Le bailleur s'engage à cet effet à fournir tout élément de justification à toute résiliation.

Le preneur remboursera, en outre, toutes les charges quelconques grevant l'immeuble, et notamment, la taxe de balayage, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe sur les ouvrage en saillie, enseignes ainsi que toutes impositions ou taxes nouvelles ou futures, qui seraient mises à la charge des locataires ou qui, en principe, étant à la charge de l'immeuble, seraient afférentes à une prestation ou à un service dont profite le locataire.

9. De supporter toutes les charges collectives, sans exception, ni réserve, auxquelles il pourrait être soumis, y compris frais de vidange de fosse d'aisance, ou autre, quel que soit le mode d'extraction, toutes les fois que cela sera nécessaire, sans qu'il puisse être réclamé un remboursement quelconque au bailleur.

De faire assurer par une compagnie française solvable contre l'incendie et toutes explosions, le mobilier, le matériel et les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours de voisins.

Le locataire renonce expressément à tous recours contre le bailleur s'engage à obtenir de son assureur une renonciation totale en la matière.

Il devra, en outre, adresser une copie de la (ou des) polices d'assurance au bailleur.

Si la profession exercée par le preneur entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les colocataires, soit pour les voisins des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu, tout à la fois, d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre toutes les réclamations d'autres locataires ou de voisins.

10. Le preneur aura l'obligation de protéger contre la gelée les canalisations, compteurs, etc., et sera responsable des détériorations causées par le gel.

11. De ne pouvoir sous-louer les lieux loués en tout ou en partie.

Le locataire ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce et à condition d'en informer le bailleur par lettre recommandée, au plus tard quinze jours francs avant l'acte de cession auquel il sera dûment appelé pour y intervenir et à la 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.

12. Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée ou la cause, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations du preneur, résultant du présent bail et de ses avenants, de la loi ou des usages.

Il est formellement convenu qu'aucunes 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, s'en quoi le bail n'eût pas été conclu.

13. Le preneur accepte, dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours de 14 à 17 heures.

Les lieux loués pourront également être visités dans les mêmes conditions et aux mêmes heures par toute personne susceptible de prendre lesdits lieux en location ou à partir du jour où le locataire aurait fait sa demande de renouvellement de bail, en vertu des lois en vigueur ou aurait laissé passer le délai sans faire de demande de renouvellement.

Le bailleur a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers.

14. D'occuper les lieux pour y exercer l'activité de chauffage, climatisation, plomberie.

Il s'interdit de cesser, même momentanément, toute activité dans les lieux loués.

15. Il est expressément convenu entre les parties que le prix de location ci-après indiqué est fixé en tenant compte des impôts, droits et taxes de l'état, du département et de la commune grevant l'immeuble à la date du présent contrat ainsi que des charges imposées au preneur en vertu des stipulations des présentes.

Il est expressément convenu que si, par suite de l'augmentation, desdits impôts, droits et taxes ou par suite de la création de droits ou impôts nouveaux, à l'occasion de l'immeuble fussent-ils en principe, à la charge du propriétaire, ces charges se trouveraient augmentées, le preneur ou les successeurs devraient supporter l'excédent quel qu'il soit.

16. Le locataire 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.
17. Le bailleur est exonéré de toute responsabilité même sous forme de réduction de loyer, dans le cas, par fait de force majeure, de fourniture d'électricité, d'eau, etc.
18. Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, au cas de destruction par suite d'incendie ou autre évènement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au propriétaire, le preneur renonçant expressément à la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de prix.
19. Le preneur s'engage, entre autre, expressément à tenir les lieux loués clos et couverts, conformément aux dispositions de la clause 3 des conditions générales du présent bail, tous les bris de glaces ou vitres, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.
20. Le preneur ne pourra rien faire dans les lieux loués qui, par le bruit, l'odeur, l'humidité, les trépidations, la fumée ou toute autre cause puisse gêner les autres locataires ou le propriétaire.  
Le preneur veillera à ce que la tranquillité des lieux loués ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ces employés, ou de ces clients ;

#### 21. COUR D'AIRE – STATIONNEMENT COMMUN

Le locataire sera responsable à l'égard des autres locataires et du propriétaire de tout dommage causé par sa faute ou sa négligence ou par celle d'un de ses préposés ou encore de tout dommage du fait d'un bien dont il est responsable.

Le locataire utilisera librement les voies et les équipements communs se conformant aux règles de circulation intérieure de l'ensemble.

Le stationnement des véhicules est interdit sur les voies de circulation commune. Les aires de manœuvre devront toujours être libres de tout obstacle, de façon à ne pas gêner la circulation des véhicules, les services de sécurité et le passage central ci-après défini.

Le preneur prend acte de l'existence du passage et de la servitude située sur l'entrée principale. Il devra en laisser libre accès et ne pourra rien faire qui en empêcherait l'accès pour toute personne ou de tout autre prestataire.

## **22. CHARGES COMMUNES**

Exception faite des charges directes qui seront fractionnées à partir du compteur général et des sous compteurs mise en place pour les besoins de la cause pour l'eau, l'électricité, chaque locataire devra s'acquitter de sa quote-part de toutes les charges communes telle que l'éclairage extérieur, l'entretien et le nettoyage des espaces verts, des voies de circulation, des aires de manœuvre et de stationnement.

## **23. REMISES DES CLES**

Le bailleur remet ce jour :

- Une clé permettant l'ouverture du rideau électrique du bâtiment loué
- Une clé pour la boîte aux lettres situées sur le côté du bâtiment

Toute clé supplémentaire devra être achetée par le preneur, lequel s'engage au terme du présent bail à restituer au bailleur l'ensemble des clés remises ou achetées et permettant l'accès aux locaux objets des présentes.

## **24. PANNEAUX PUBLICITAIRE – ENSEIGNES**

Le bailleur autorise la mise en place de panneaux publicitaires ou d'enseignes sous réserve de reprendre la fixation d'origine (visserie existante) et sous réserve d'obtenir les autorisations nécessaires notamment du bailleur, de la mairie et des services autoroutes.

### **PRIX**

Le loyer initial est fixé à 1500.00 € (mille cinq cent euros) HT par mois. Ce montant ne sera pas perçu pendant sept mois du 1<sup>er</sup> septembre 2013 au 31 mars 2014 et il sera ramené à 1000.00 € (mille euros) HT par mois à compter du 1<sup>er</sup> avril 2014 jusqu'au 31 mars 2015. A compter du 1<sup>er</sup> avril 2015, le loyer sera de 1500.00 € (mille cinq cent euros) HT par mois.

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois et d'avance le cinq de chaque mois.

En contrepartie de la remise sur les loyers, le preneur s'engage à réaliser à ses frais dans les locaux du présent bail les travaux de rénovation nécessaire au plus tard le jour d'ouverture de son exploitation, ces travaux restant acquis au bailleur par la suite.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur au titre des loyers, charges, travaux ou impôts quelconques seront payés par chèque ou virement. Tous les frais de procédure et de recouvrement, honoraires d'huissier et en général tous les frais qui

viendraient à être engagés par le bailleur pour le recouvrement des loyers seront à la charge exclusive et totale du preneur qui s'y oblige.

### **REVISION DU PRIX DU LOYER**

Le loyer de base défini à l'article « PRIX » sera ajusté automatiquement, pour chaque année, en fonction de la variation en plus ou moins, depuis l'origine du bail, de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE pour la France entière.

Pour l'application de la présente clause d'échelle mobile, il est précisé que l'indice de base est celui qui est connu ce jour, savoir : 1646 qui correspond à l'indice publié pour le premier trimestre de l'année 2013 et que les indexations seront opérés chaque année successive à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance dans les locaux.

Les indices de comparaison seront relevés selon une périodicité, elle-même annuelle.

En conséquence, le premier indice de comparaison sera le premier indice anniversaire de l'indice de base et les indices de comparaison successifs seront séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour l'indexation annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera, de plein droit, substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il sera remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un tribunal arbitral.

### DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est conclu sans dépôt de garantie de la part du locataire.

### OPTION TVA

Les parties conviennent d'opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée pour le loyer ci-dessus fixé. Ladite TVA sera supportée par le preneur, en sus du loyer, sur facturation émise par le bailleur.

Dans le cas où un autre régime fiscal serait substitué au présent régime, tous les frais et droits résultant de la présente location, seront pris en charge par le preneur qui s'y oblige, sans exception ni réserve.

### CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, le bailleur aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, le preneur n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai de un mois, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail, qu'il y ait préjudice ou non pour ce dernier et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Du jour de la résiliation de la location, le bailleur pourra rentrer immédiatement de plein droit dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le preneur se refuserait de quitter les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une ordonnance en référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, laquelle sera exécutoire par provision, nonobstant appel et sans constitution de garantie ; toute offre de paiement ou d'exécution, après l'expiration du délai ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable, vis-à-vis du bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au triple du loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur.

En sus, dans ce cas, les loyers d'avance et dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice de tous autres dus.

#### FRAIS

Les frais, s'il y a lieu, d'enregistrement et de timbre du présent bail sont à la charge du preneur et sous sa responsabilité ainsi que tous doubles droits et amendes.

Est aussi à la charge du preneur le coût du présent acte.

#### ELECTION DU 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 leurs demeures et siège social respectifs.

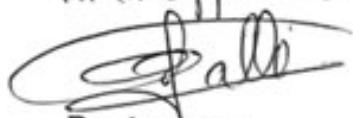
Le Conseil rédacteur des présentes est expressément chargé à l'effet de régler, pour le compte et sous la responsabilité du preneur, en ses lieu et place, tous débours, assumer toutes dépenses, faire toutes formalités, donner toutes signatures, requérir toutes inscriptions, consentir toutes décharges et, généralement, faire le nécessaire.

Fait à Lormont  
Le 27 août 2013  
(En deux exemplaires originaux)

**LE PRENEUR**

(« lu et approuvé »)

lu et approuvé



Rayés nuls :

..... 0 ... mots

..... 0 ... lignes

**LE BAILLEUR**

(« lu et approuvé »)

lu et approuvé



Le Preneur



Le Bailleure

