

BAIL COMMERCIAL

Bailleur : SCI MOUSSAKA

Preneur : SARL MOUSSAKA

LES JURISTES ASSOCIES DU SUD-OUEST

Société d'Avocats - SELARL au capital de 134 410 Euros
29-31 rue Ferrère- 33000 BORDEAUX
N° identification : 327 234 092 RCS BORDEAUX
Tél. 05.56.81.33.18 / Fax. 05.56.44.97.59 / Mail : jaso@wanadoo.fr

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame **Myriam CRUEGE**,

Agissant au nom et pour le compte de la Société **MOUSSAKA**, Société Civile Immobilière au capital de 100 Euros dont le siège est à BORDEAUX (33000) – 245 rue Turenne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 493 445 076, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée LE BAILLEUR,

D'UNE PART

ET

Monsieur **Julien CRUEGE**,

Agissant au nom et pour le compte de la Société **MOUSSAKA**, Société A Responsabilité Limitée au capital de 7 600 Euros dont le siège est à BORDEAUX (33000) – 245 rue Turenne, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 448 552 455, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Ci-après désignée LE PRENEUR ou LE LOCATAIRE,

D'AUTRE PART

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par acte sous seings privés en date du 4 avril 2007, la société civile immobilière MOUSSAKA avait donné à bail des locaux à usage commercial à la société MOUSSAKA.

Ledit bail étant arrivé à expiration le 31 janvier 2016, les parties se sont rencontrées et ont convenu de conclure le présent bail.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :



BAIL

Le bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au preneur qui accepte, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit Code a été complété et modifié, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

COMMUNE DE BORDEAUX (Gironde) – 245 rue de Turenne et 22 rue Pierre Noguey

Un ensemble immobilier bâti et non bâti, constitué d'un terrain cadastré section LM, n° 69, sur lequel est édifié un bâtiment d'une superficie de 381 mètres carrés, se composant comme suit :

- Divers locaux à usage commercial, élevés sur cave,
- Rez-de-chaussée comprenant trois grandes salles, réserve, cuisine, un WC,
- D'un jardin devant ledit immeuble.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et pour les trouver conformes aux nécessités de son activité.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de DIX (10) années entières et consécutives qui a commencé à courir rétroactivement le 1^{er} février 2016 pour se terminer le 31 janvier 2026.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale, à l'exception de la dernière période triennale qui aura une durée de quatre années soit du 1^{er} février 2022 au 31 janvier 2026.

- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L. 145-23-1 et L 145-24 du Code de Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

MCJC

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de **Restaurant et Traiteur**, sans que le preneur puisse faire d'autres usages des lieux loués, même temporairement et étant entendu que le preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité.

Par application des dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le preneur devra faire connaître son intention au bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-49 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifié par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds. Le bailleur devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail, ainsi que ses renouvellements successifs, est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et en outre, sous celles particulières suivantes que le preneur s'oblige, autant que celles du droit commun, à exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au bailleur, savoir :

1° Etat des lieux

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir se retourner d'une manière quelconque contre le bailleur ni prétendre à une diminution du loyer ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, le preneur se déclarant prêt à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux et que la Loi ou la réglementation ne mettrait pas à la charge exclusive du Bailleur, et à en supporter tous les inconvénients.

Il est rappelé qu'aux termes de l'article R 145-35 du Code de Commerce, ne peuvent être imputés au preneur, notamment :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Si de telles dépenses s'avèrent nécessaires, elles seront à la charge du Bailleur qui s'y oblige.

Les Parties reconnaissent avoir tenu compte de ces contraintes légales dans la répartition des charges et travaux pouvant leur incomber à chacune, compte tenu de l'état des locaux objets du présent bail et de leur adéquation avec l'activité autorisée dans les lieux loués.

Il a été dressé un état des lieux contradictoirement entre les parties, dans les conditions fixées par l'article L 145-40-1 du Code de Commerce. Il est précisé à toutes fins utiles à l'attention du bailleur qu'il ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil selon laquelle le Preneur serait réputé avoir reçu les lieux en parfait état, s'il n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de cet état des lieux.

A cet égard si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.

Un état des lieux sera également réalisé dans les mêmes conditions par les Parties ou à défaut par voie d'huissier à frais partagés à égalité, chaque fois que la loi l'impose, et en particulier, en vertu de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

2° Entretien

Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état d'entretien, de réparations, de propreté et de fonctionnement et les rendra à sa sortie en bon état d'entretien, de réparations, de propreté et de fonctionnement.

Le Preneur supportera l'ensemble des charges d'entretien et de réparation relevant des catégories de charges lui incombant, telles qu'inventoriées à l'Annexe 1 des présentes, à l'exception des charges que l'article R 145-35 du Code de Commerce interdit d'imputer au locataire, dont notamment :

- les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil, en ce compris, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

reje

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que les travaux à réaliser relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Toutes les autres charges d'entretien et de réparation non prévues dans l'inventaire figurant en Annexe 1 resteront à la charge du Bailleur.

Il est en outre précisé et convenu ce qui suit :

Le preneur aura entièrement à sa charge l'entretien complet, le remplacement et la sécurité de ses portes (vitrées ou non), rideaux, volets, vitrines, fenêtres et devantures vitrées et non vitrées de son local, sans recours contre le Bailleur ; Ces charges d'entretien, de réparation ou de remplacement ne relèvent pas de l'article 606 du Code Civil dans la mesure où les éléments concernés n'affectent pas la structure de l'immeuble ni sa solidité générale, quelle que soit la surface de ces éléments de fermeture vitrés et non vitrés.

Le preneur s'oblige notamment à nettoyer, ravalier ou repeindre selon l'état les lieux loués chaque fois que cela apparaîtra nécessaire, et il s'oblige à remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé, le tout de manière à conserver les lieux loués, intérieur et extérieur, en parfait état de propreté.

Le preneur aura entièrement à sa charge l'entretien complet des toitures et des chéneaux ; il veillera à ne pas laisser s'accumuler de feuilles susceptibles d'obstruer chéneaux et gouttières.

Le preneur aura entièrement à sa charge toutes dépenses d'entretien et toutes réparations nécessitées par l'exercice de son activité, notamment celles imposées par l'autorité publique au titre de la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes handicapées, de protection de l'environnement, sauf si ces dépenses relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, et ce, tout en restant garant, vis à vis du bailleur de toutes actions en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le preneur sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de ses clients ou visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Ces réparations pourront être faites sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Le Preneur effectuera également toutes les réparations dues à l'usure, à la vétusté et à la force majeure, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du bailleur.

Il aura également à sa charge l'entretien des espaces verts et le remplacement éventuel des plantations, dans le respect de toutes prescriptions administratives s'appliquant aux lieux loués, le tout de manière que le bailleur n'en soit jamais inquiété ni recherché. Le preneur s'interdit notamment de couper des arbres sans l'accord du bailleur et sans s'être assuré que les règlements municipaux le permettent.

Si, pour une cause quelconque, le remplacement des installations ou appareils qui existeraient dans les lieux loués, devenait nécessaire, même par suite d'usure, de vétusté, de force majeure ou d'exigence administrative, il sera entièrement à la charge du preneur, sans recours contre le bailleur.

Les travaux ou interventions à effectuer par le bailleur sur les matériels ou installations du preneur à l'occasion de la réalisation de travaux qui incomberaient au Bailleur, demeureront à la charge du preneur. Il en ira ainsi notamment en cas de dépose-repose de matériel de production d'énergie, de froid ou de chaleur appartenant au preneur.

Sans qu'il y ait remise en cause des obligations ci-dessus stipulées mises à la charge du Preneur concernant tous travaux, ce dernier devra informer immédiatement le Bailleur par lettre recommandée ou par tout moyen écrit ou électronique permettant de conserver un accusé de réception, toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toute détérioration qui viendrait à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux de remise en état, et plus généralement de toutes réparations qui deviendraient nécessaires en cours de bail, comme de tous sinistres ou dégradations s'étant produits dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et ce, sous peine d'être tenu personnellement responsable des conséquences de son inaction et de devoir rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour ce dernier de ce sinistre et d'en être notamment responsable vis-à-vis de lui du fait du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurances.

Le Preneur fera vérifier par des organismes agréés par l'Assemblée Plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie, ses installations électriques, son réseau de conduites de gaz, ses équipements fonctionnant au gaz, ses moyens de lutte contre l'incendie, ses dispositifs de sécurité protégeant le public et son personnel, aussi souvent que la Règlementation applicable à son activité et que les Autorités en charge de son application le lui imposent.

Le Preneur fera également vérifier par des organismes agréés tous ses équipements susceptibles de porter atteinte à la protection de l'environnement (notamment les raccordements à l'égout, bacs de dégraissage, débourbeurs, fosses septiques, groupes de production de froid ou de chaleur, chaudières, etc.) aussi souvent que la Règlementation applicable à son activité et que les Autorités en charge de son application le lui imposent. Il fera entretenir ces équipements régulièrement par des entreprises qualifiées afin de ne pas polluer l'environnement.

Le Preneur sera tenu d'apporter à ses installations les modifications qui seraient demandées par les organismes vérificateurs dans les trois mois qui suivent la communication du rapport de chaque organisme de contrôle.

Le Preneur communiquera les rapports de vérification de ses installations, les procès-verbaux de visite de la Commission de sécurité et de toutes autorités administratives, ainsi que les documents, factures, etc., attestant de la remise en conformité de celles-ci après vérification le cas échéant par lesdits organismes vérificateurs, à première demande du responsable de la sécurité de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués s'il en existe un, ou à première demande du bailleur.

3° Travaux du preneur

Le preneur ne pourra faire, dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni aucun changement de distribution ou installation, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur. Les travaux qui seront autorisés par celui-ci seront faits aux frais du preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur si celui-ci en décide ainsi. Dans ce cas, les honoraires et vacations de l'architecte seront payés par le preneur. Le bailleur pourra, à la fin du bail, demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du preneur, sauf en ce qui concerne les travaux qu'il aura pu autoriser.

Les travaux du Preneur devront être conformes aux règlements DTU, aux normes AFNOR, aux agréments du CSTB, aux règlements en vigueur notamment en matière de sécurité, de façon à ce que la responsabilité du bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

En cas de non-conformité, les travaux supplémentaires prescrits par l'architecte du bailleur devront être accomplis dans un délai de quinze jours maximum par le Preneur.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention toutes les autorisations nécessaires pour l'exécution de ses travaux.

Le preneur aura entièrement à sa charge toutes transformations et plus généralement tous travaux nécessités par l'exercice de son activité, notamment ceux imposés par l'autorité publique au titre de la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, de protection de l'environnement, sauf si ces dépenses relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, et ce, tout en restant garant, vis à vis du bailleur de toutes actions en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il est également convenu que, au cas où l'administration, ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des conditions d'exploitation ou d'aménagement des locaux, objets du présent contrat, directement liées à l'activité du preneur, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige, sauf si ces dépenses relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

rec

Le preneur devra recueillir l'accord du bailleur avant toute installation d'enseigne, plaque ou inscription relative à son commerce, et il sera seul responsable vis à vis du bailleur et des tiers, du parfait respect de la législation, de la réglementation et des prescriptions en vigueur concernant de telles enseignes.

Le preneur sera également seul responsable de toutes dégradations aux supports causées par ses plaques, enseignes et inscriptions, ainsi que de tous risques liés à celles-ci.

Les frais de dépose de ces enseignes, plaques ou inscriptions et la remise en état de leur support, en fin de bail, seront à la charge du preneur.

4° Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le preneur, resteront en fin de jouissance, à la sortie des lieux du preneur, la propriété du bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Le Bailleur pourra, à la fin du bail, demander la remise en état des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur.

Toutefois, le bailleur ne pourra pas, s'il a autorisé les travaux sans condition de remise en état en fin de bail, exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

Le preneur ne pourra supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du bailleur. Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdra tous droits de propriété à leur égard lors de sa sortie des lieux à la fin du bail ou du dernier de ses renouvellements s'il y a renouvellement.

5° Conditions d'occupation

Le preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériels, de marchandises, objets et effets mobiliers, 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 Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale sans discontinuité et ce, sous peine du jeu de la clause résolutoire.

Le preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge ni imposer de contraintes aux murs porteurs ou aux poteaux, supérieures à celles supportables par le bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis-à-vis du bailleur conformément au paragraphe 3 ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble de voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

Le Preneur contractera tous les abonnements nécessaires pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, et acquittera outre ses consommations, tous les frais de location et d'entretien des compteurs et des branchements.

Le preneur ne pourra faire au bailleur aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tout autre cas de force majeure, y compris les grèves ; les conséquences de tout accident pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués de l'eau, du gaz, de l'électricité, seront à la charge du preneur.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, d'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone, du gaz ou de télédistribution, en raison de ses conditions d'exploitation, de ses aménagements, ou de tous travaux engagés à sa demande.

6° Travaux du bailleur

Le preneur souffrira que le bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance ou la durée, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, tous travaux de rénovation, d'extension, de restructuration ou de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, ainsi que tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers, l'accès des lieux loués devant être assuré pendant toute la durée des travaux aux jours et heures ouvrables.

Enfin, le preneur souffrira tous les travaux de ravalement que le bailleur pourrait souhaiter réaliser si bon lui semble, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées aux frais du preneur.

Le preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu, en laissant toujours le bailleur hors de cause.

RCSC

Le Preneur déplacera à ses frais et sans délai son mobilier, ses appareils, et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général pour l'exécution de tous travaux.

7° Jouissance

Le preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement, suivant leur destination et conformément aux usages.

Il ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détritrus, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles. En cas de non-observation de cet article, le Bailleur aura la faculté de prendre aux lieu et place du Preneur et aux frais de ce dernier, les mesures adéquates.

En ce qui concerne ses déchets humides ou générateurs d'odeurs, ils devront être stockés dans des containers fermés et évacués avec une périodicité suffisante pour empêcher toute gêne pour le voisinage. Il est également interdit de brûler les déchets sur place.

Le preneur devra également se conformer au règlement intérieur applicable aux lieux loués, s'il en existe un, étant entendu que le Bailleur ou le gestionnaire de l'immeuble pourra à tout moment adopter de nouvelles dispositions qui seraient dictées par le souci de la bonne marche du commerce dans les lieux loués. Le règlement intérieur fera partie intégrante du bail et son non-respect sera sanctionnable comme le non-respect du bail lui-même.

Le preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers, notamment, il devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits excessifs, odeurs désagréables et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, etc.

Il s'abstiendra de jeter ou de laisser jeter les produits corrosifs ou inflammables dans les égouts et canalisations, et il serait responsable au cas où une canalisation aurait été bouchée de par son fait ou par celui de ses préposés ou de ses clients.

Le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le preneur devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

RC je

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

Le Preneur bénéficiera des servitudes actives et supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever les biens immobiliers objet des présentes et ce, sans recours contre le Bailleur.

D'une façon générale, le preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du présent bail, dans les conditions ci-après définies.

8° Impôts et taxes

Le Preneur supportera l'ensemble des impôts, taxes et redevances relevant des catégories de charges lui incombant, telles qu'inventoriées à l'Annexe 1 des présentes, à l'exception des charges que l'article R 145-35 du Code de Commerce interdit d'imputer au locataire, à savoir les impôts taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, ainsi qu'il ressort de la répartition des catégories de charges figurant en Annexe 1, seront imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

En conséquence, le Preneur remboursera au bailleur à première demande sur présentation de justificatif, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Tous les autres impôts, taxes et redevances non prévus dans l'inventaire figurant en Annexe 1 resteront à la charge du Bailleur.

Le preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, taxes d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxes de balayage, taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE) et autres taxes ou redevances liées à l'usage des lieux loués ou de l'immeuble, ou liées à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement.

Il acquittera également la Contribution Economique Territoriale, en ce compris la Cotisation Foncière des Entreprises, et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

rec. jc

9° Assurances

9.1 - Assurance du BAILLEUR

Le BAILLEUR garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire. Il garantira ses biens immobiliers ainsi que tous les aménagements et installations de nature immobilières, dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail, et ce, notamment contre les événements suivants :

- Incendie, explosion, foudre, dommages électriques ;
- Tempêtes, grêle et neige sur les toitures ;
- Fumée, choc d'un véhicule terrestre ;
- Chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux ;
- Dégâts des eaux ;
- Actes de vandalisme et attentats ;
- Catastrophes naturelles ;
- Bris de glaces.

Ces garanties couvrent les biens assurés à concurrence de la valeur de reconstruction à neuf avec renonciation expresse à la règle proportionnelle de capitaux ou de primes.

Le PRENEUR ne pourra emmagasiner dans les lieux loués aucune matière dangereuse susceptible d'entraîner des risques aggravants d'incendie et d'explosion. A ce titre, le PRENEUR s'engage à aviser le BAILLEUR, par lettre recommandée, de toute cause de risques aggravants pouvant résulter de la création de son commerce ou de toute modification de son activité.

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes primes d'assurances contractées par le BAILLEUR.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colocataires, des surprimes d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant de ces surprimes.

9.2 - Assurance du PRENEUR

Le PRENEUR garantira auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable ses biens propres (mobilier, matériel, marchandises garnissant les bâtiments loués) et les aménagements qu'il réalisera, notamment contre les événements suivants :

- incendie, explosions, foudre, dommages électriques,
- ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
- grêle et neige sur les toitures,
- fumées, choc d'un véhicule terrestre,
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- dégâts des eaux,
- bris de glace, le Preneur ne pouvant réclamer au Bailleur le remplacement des glaces au cas où elles viendraient à être brisées,
- grèves, émeutes, mouvements populaires, vandalisme, terrorisme et sabotage, attentats,
- vol,

12jc

- dommages aux appareils électriques,
- catastrophes naturelles.

Il souscrira une garantie perte d'exploitation et bris de glace à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

En cas de suspension de l'exploitation du Preneur à la suite d'un incendie ou pour toute autre cause indépendante de la volonté du Preneur, les loyers seront dus intégralement au Bailleur pendant une durée maximum de deux ans.

La police d'assurance souscrite par le preneur devra permettre la reconstruction de l'ensemble immobilier donné à bail.

Le Preneur devra également garantir sa responsabilité à l'égard du bailleur du fait de troubles de jouissances causés aux colocataires, voisins et Tiers (troubles de jouissance).

Le Preneur contractera également une assurance pour tous les risques locatifs supplémentaires des voisins et tiers (recours des voisins et des tiers) à raison de tous dommages résultant de son activité, de ses biens, de son personnel.

Le Preneur souscrira une Police Responsabilité Civile Exploitation couvrant les dommages corporels, matériels, et immatériels consécutifs et les dommages immatériels non consécutifs dont il pourra être tenu pour responsable.

Il maintiendra et renouvellera ces assurances durant toute la durée du bail, acquittera régulièrement les primes et cotisations et en justifiera, à première demande du BAILLEUR, à chaque date anniversaire du bail et pour la première fois lors de la signature des présentes.

9.3 – Renonciation réciproque à recours

Le PRENEUR et ses assureurs renoncent à tout recours contre le BAILLEUR et ses assureurs du fait de la destruction ou détérioration totale ou partielle de tous matériels, objets mobiliers, valeurs quelconques et marchandises garnissant les bâtiments loués. Cette disposition est également étendue aux pertes d'exploitation.

Le PRENEUR s'engage à dénoncer cette clause à ses assureurs.

Le BAILLEUR et ses assureurs renoncent en contrepartie à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre le PRENEUR et ses assureurs.

En aucun cas, le BAILLEUR ne saurait être rendu responsable en cas de vol, cambriolage ou autres faits délictueux commis dans les lieux loués.

9.4 - Obligations générales en matière d'assurance

Le Preneur sera tenu d'aviser le Bailleur de toutes modifications ou suspension de garantie en cas de résiliation des polices d'assurance souscrites. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire les effets qu'un mois après notification par le preneur au Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

rcjc

Le Preneur devra maintenir et renouveler lesdites assurances pendant toute la durée du bail, et justifier, à tout moment au Bailleur, de la validité de ses assurances et du paiement des primes. En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le Preneur devra remettre au Bailleur, une attestation ou une note de couverture délivrée par la compagnie d'assurance, précisant, à sa demande, pour chacun des risques garantis, le montant des capitaux couverts.

Faute par le Preneur d'avoir souscrit les polices d'assurance mentionnées ci-dessus ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Bailleur et Preneur s'engagent respectivement à se conformer aux indications demandées par leurs assureurs.

Le Preneur devra acquitter ou rembourser toute prime ou surprime d'assurance qui viendrait à être réclamée au Bailleur ou aux voisins du fait de son activité ou de la nature de ses marchandises, et devra garantir le Bailleur contre toutes réclamations d'autres propriétaires ou occupants de l'ensemble immobilier.

En cas de sinistre, le Preneur devra déclarer à ses Assureurs, d'une part, et simultanément au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle que soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

Le Preneur s'engage à aviser et à communiquer au Bailleur, à la souscription et en cours de bail, tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier le taux de primes applicable aux lieux loués ; de même que tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine d'être personnellement tenu de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui de ce sinistre.

Le Preneur sera tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du Bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité que doit toucher le Bailleur, du fait de l'inobservation par le Preneur des conventions ci-dessus, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur à concurrence du montant de la règle proportionnelle appliquée du fait de cette et/ou ces inobservations.

Le Bailleur se réserve en outre, la possibilité de souscrire tout avenant ou toutes autres polices d'assurances rendues nécessaires pour compléter les polices visées ci-dessus.

9.5 - Délégation

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes Compagnies d'Assurances en cas de sinistre, pour quelque chose que ce soit, seront affectés au privilège du Bailleur à concurrence des sommes dues à celui-ci par le Preneur au titre des loyers, charges et intérêts y afférents.

CC 30

Le Preneur délègue en conséquence au bailleur ou à tout mandataire de celui-ci, la perception de toutes indemnités qui, en cas de sinistre, pourraient être dues par les assureurs, et ce, jusqu'à concurrence de toutes sommes qui seraient dues au Bailleur à quelque titre que ce soit. Les présentes valent transport en garantie au Bailleur de toute indemnité d'assurances, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour signifier le transport à qui besoin sera.

En cas de destruction partielle, hors le cas de résiliation et le bailleur ayant été désintéressé des sommes qui pourraient lui être dues, le preneur s'engage à affecter d'ores et déjà le solde des indemnisations qu'il pourrait percevoir de ses assureurs, par priorité au complet remplacement et rétablissement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises qui constituent la garantie du bailleur.

9.6 – Dérogation

Par dérogation aux dispositions contenues à l'article 9.1, il est convenu que la société SARL MOUSSAKA, tant qu'elle sera détenue et dirigée par Monsieur et Madame Julien CRUEGE, assurera, pour le compte du Bailleur, l'ensemble immobilier ainsi que l'exploitation, comme elle y est tenue.

10° Droit de visite

En cours de bail, le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le preneur au moins 48 heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le bailleur.

Dès qu'un congé aura été signifié, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués tous les jours ouvrables de 9 h à 11 h 30 et de 14h 30 à 18h 30, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de 48 heures, en dehors des cas urgents, et qu'en aucun cas ces visites ne devront perturber l'activité exercée dans les Locaux Loués.

Il en sera de même en cas de mise en vente des Locaux Loués.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Le preneur devra pendant ces délais, laisser le bailleur apposer sur le local, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, selon le cas, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location ou de la vente. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du bailleur ou de son représentant.

11° Restitution du local loué - Remise des clefs

Le preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le preneur, le coût des réparations de toute nature dont le preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Nonobstant la remise des clés, le Bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration, le loyer et les charges restant dus jusqu'à ce terme.

Le Preneur devra déposer ses enseignes.

Le Preneur restituera les lieux libres de toute occupation. Il enlèvera en fin de bail ses équipements, enseignes, mobiliers et matériels dont il sera resté propriétaire. Il devra en ce cas procéder aux remises en état nécessaires de ce fait.

Le preneur banalisera à ses frais les éléments distinctifs de la marque sous laquelle les Locaux Loués seraient exploités, tels que notamment le nom, l'enseigne, les agencements, les sigles et modèles.

Le preneur devra rendre les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations, et les remettre en outre dans un état conforme à ce qui est convenu plus haut aux paragraphes relatifs à l'Entretien des lieux loués et au Sort des travaux et améliorations, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre recommandée avec accusé de réception émanant du Bailleur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations incombant au Preneur.

Cet état des lieux sera organisé dans les conditions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce. En cas de désaccord des Parties pour réaliser amiablement cet état des lieux, celui-ci sera établi par huissier. Les frais et honoraires afférents à cet état des lieux seront supportés à part égales par le Bailleur et le Preneur.

A défaut de fixation d'une autre date par le bailleur, l'état des lieux sera réalisé le jour de l'expiration du bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais d'ouverture de portes correspondants étant à la charge du Preneur qui autorise expressément l'huissier et le bailleur ou son représentant à pénétrer dans les locaux. Les frais et honoraires afférents à cet état des lieux seront supportés à part égales par le Bailleur et le Preneur, mais les frais et honoraires afférents au constat dressé le cas échéant pour constater l'absence du preneur au premier rendez-vous d'état des lieux étant alors intégralement supportés par le preneur.

Tejc

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un Bureau d'Etudes Techniques ou par des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits devis, ce délai courant à compter de la date de première présentation du courrier recommandé.

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés par le preneur, et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, aux frais du Preneur qui en supportera le montant.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées.

A défaut de libération des lieux à la date d'expiration du bail, notamment si des travaux de remise en état incombant au Preneur restent à effectuer, le Preneur devra payer au Bailleur une indemnité journalière d'immobilisation de son bien égale au dernier loyer en cours majoré de cinquante pour cent, charges en sus, pendant la durée nécessaire aux travaux et réparations ci-dessus évoqués et courant à compter de la date d'expiration du Bail.

Le Preneur devra en outre remettre au Bailleur avant son départ, une copie du dernier rapport de toutes les visites périodiques et diagnostics obligatoires qu'il aura du faire établir en application des réglementations qui s'imposaient à lui en matière d'hygiène, de sécurité, de protection du Public ainsi que du Personnel, en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et en matière de protection de l'environnement ; Il remettra également au Bailleur une copie du dernier procès-verbal de visite de la Commission de Sécurité et d'accessibilité et la copie du dernier rapport d'intervention de chacune des entreprises ayant effectué les entretiens périodiques obligatoires de ses installations.

12° Destruction- Expropriation

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail ne serait pas résilié de plein droit.

Il en serait de même en cas de destruction partielle de l'immeuble.

Les indemnités d'assurances perçues par le bailleur devraient alors être utilisées par ce dernier pour reconstruire les locaux détruits, objet des présentes. Si ces indemnités n'étaient pas suffisantes pour construire des locaux identiques, le bail serait considéré comme résilié à la date de survenance de la destruction totale. Dans le cas de la destruction partielle, le preneur seul, pourrait résilier le bail si les indemnités d'assurances se révélaient insuffisantes pour réparer les locaux. Dans l'un ou l'autre cas, il ne pourrait être dû aucune indemnité de part ni d'autre, mais cela sans préjudice pour le bailleur de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction pouvait être imputée à ce dernier.

rcjc

Le preneur ne pourra exercer aucun recours contre le bailleur, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur.

13° Tolérances

Toutes tolérances, au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages, et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le preneur.

CESSION - SOUS-LOCATION

1° Cession

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder ni apporter son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son commerce, et en totalité seulement.

Pendant trois (03) années à compter de la date de la cession, le Preneur demeurera dans tous les cas garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion. Le bailleur sera tenu d'informer le cédant ou les cédants successifs de tout défaut de paiement du preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra en conséquence stipuler que le cédant se déclare garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs vis à vis du bailleur pendant trois (03) années, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail.

Régularisation de la cession

Dans tous les cas de cession, le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance contenant le projet d'acte de cession.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur et un exemplaire original enregistré de chaque acte de cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Sous réserve de l'information du cédant ou des cédants successifs en cas d'impayé du preneur, le Bailleur ne sera pas tenu d'effectuer envers le ou les cédants successifs la moindre formalité dans le cas où le Bailleur viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

Toute cession devra être signifiée au bailleur dans le mois de la cession conformément à l'article 1690 du Code Civil, sauf acceptation de la cession par le bailleur dans un acte authentique.

Le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes si bon semble à celui-ci.

Le tout sous réserve des cas de transmission du bail autorisés par l'article L145-16 du Code de Commerce.

Versement du dépôt de garantie

Tout acte de cession devra faire obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du Bailleur, le jour de la signature de l'acte, le dépôt de garantie précédemment versé par le cédant étant remboursé à ce dernier par le Bailleur dans les conditions prévues à l'article DEPOT DE GARANTIE convenu aux présentes.

2° Sous-Location

Le preneur ne pourra sous-louer les locaux dont il s'agit, en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, et en ce cas, en restant garant et répondant solidaire du paiement du loyer avec le sous locataire et avec tous sous locataires successifs.

Dans tous les cas de sous location autorisée, le bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance libre le bailleur devrait également être appelé à l'acte incluant la mise à disposition des lieux au locataire gérant au moins quinze jours à l'avance. A peine de nullité de la convocation, celle-ci devra être accompagnée du projet d'acte de location gérance.

Cependant, il pourrait refuser cette mise à disposition si elle n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance.

En tout état de cause, par volonté commune entre les parties, les locaux faisant l'objet du présent bail seront indivisibles.

Un exemplaire original enregistré de tout acte de sous-location, mise en gérance ou mise à disposition sera adressé au bailleur dans le mois de l'acte, sans frais pour lui.

recu

3° Changement d'état du preneur

Le changement d'état du Preneur, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Toutefois, sont ici rappelées à toutes fins utiles les dispositions de l'article L145-16 du Code de Commerce aux termes desquelles, 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.236-25 du Code de Commerce, 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 sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti, dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

RESPONSABILITES ET RECLAMATIONS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur :

- en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur, ses préposés, ses clients ou ses visiteurs, pourraient être victimes dans les Locaux Loués, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'irrégularités ou d'interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, d'ascenseurs, de l'air conditionné, du téléphone, des égouts ou de tout service analogue et plus généralement en cas d'arrêt du fonctionnement des équipements techniques ou en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services ; le Preneur ne pourra exiger aucune indemnité ni diminution de Loyer pour toutes interruptions ou irrégularités dans ces équipements et services, ni en cas d'accident du fait de l'installation de ces services, sauf en cas de faute du Bailleur ;
- dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées ou tous autres moyens ;

- dans les cas de réparations normalement à la charge du bailleur, mais qui seraient nécessitées par le défaut d'exécution des réparations dont le preneur a la charge ;
- en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante ;
- pour toute action fondée sur l'article 1719-3° du Code civil, en ce qui concerne les troubles de jouissance qui pourraient être apportés par des tiers par voie de fait ou par tout autre moyen, par dérogation expresse audit article ;

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes actions et de toutes réclamations ayant pour cause exclusive ses équipements ou matériels ou ceux dont il a la garde, intentées contre le Bailleur par des tiers, de façon à ce que le Bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet. Il relèvera indemne ce dernier de toutes éventuelles condamnations du chef de ces équipements ou matériels.

LOYER

En outre, le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de VINGT SEPT MILLE SEPT CENT TRENTE SEPT EUROS (27 737 €) hors taxes et hors charges, que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le bailleur, de la manière suivante mensuellement et d'avance.

Le loyer sera payable, si bon semble au bailleur, par prélèvement automatique, le premier jour ouvré de chaque mois. Le preneur remettra alors au bailleur le relevé d'identité bancaire du compte sur lequel le bailleur prélèvera les sommes qui lui sont dues au titre du présent bail ainsi qu'une autorisation de prélèvement automatique SEPA. En cas de changement de domiciliation bancaire, le preneur s'engage à communiquer au bailleur, au moins un (1) mois avant la prochaine échéance, ses nouvelles références bancaires.

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

rec

CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES RECUPERABLES

En sus du loyer, le Preneur supportera, ou remboursera au Bailleur, si celui-ci en a fait l'avance, sa quote-part des charges, travaux, impôts, taxes et redevances de toutes natures afférentes aux lieux loués, ou afférentes à l'ensemble immobilier dont ils dépendent le cas échéant, en fonction de la répartition du coût des dépenses relevant de chacune des catégories de charges entre le Bailleur et le Preneur.

Cette répartition est définie dans la grille d'inventaire des catégories de charges afférentes aux lieux loués ou à l'ensemble immobilier dont ils dépendent, visées à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, en **Annexe** du présent bail.

Le preneur supportera ou remboursera au Bailleur si celui-ci en a fait l'avance, la totalité de ces charges, travaux, impôts, taxes et redevances lui incombant en application de la répartition des catégories de charges figurant en **Annexe**.

En particulier, le Preneur remboursera au Bailleur toutes les dépenses faites pour son compte et directement imputables à l'exploitation des locaux loués, c'est à dire notamment toutes consommations personnelles, notamment d'eau, d'électricité, de chauffage, de refroidissement (frais de production d'eau tempérée), de téléphone, selon les indications de ses compteurs et relevés.

Le preneur reconnaît que les diverses parties de l'ensemble immobilier dont l'usage lui bénéficie, sont nécessaires à l'exploitation de son activité.

Le preneur supportera les dépenses relevant des catégories de charges dont le coût lui incombe en application de la grille de répartition définie en **Annexe**, à la seule exception des charges incombant obligatoirement au bailleur, qui sont définies à l'article R 145-35 du Code de commerce, à savoir :

« 1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

reje

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel qui sera adressé par le bailleur au preneur, en même temps que la liquidation et la régularisation des comptes de charges le cas échéant, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communiquera au preneur, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

L'inventaire annexé ne portant, conformément à l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, que sur des catégories de charges, il est bien entendu entre les Parties que le détail des postes de charges n'est pas figé ; la liste des postes de charges de chaque catégorie dépendra directement de la configuration des lieux et des besoins de l'ensemble immobilier ainsi que de ceux de ses occupants. En cours de bail, le bailleur informera le preneur des charges, travaux, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les charges, travaux, impôts, taxes et redevances supportés par le preneur, dont notamment la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, ne feront pas l'objet d'appels de provisions sur charges ; ils seront payés ponctuellement par le preneur au bailleur à concurrence du montant incombant précisément et définitivement au preneur, sur présentation de facture.

Le Bailleur pourra également, si bon lui semble, procéder au recouvrement des charges par voie de provisions payables aux mêmes échéances et dans les mêmes conditions que le loyer.

La régularisation des provisions sera effectuée chaque année, dans le délai précité. Le Bailleur réclamera éventuellement au Preneur le complément de charges ou lui remboursera le trop versé correspondant à la différence entre les sommes versées à titre de provision et les charges réelles.

Le budget prévisionnel des charges sera établi par le Bailleur.

En cas de retard dans le paiement des charges, les pénalités prévues plus loin seront applicables de plein droit au Preneur.

Les dépenses d'entretien, de réparations, de renouvellement et autres charges que le preneur s'est obligé à effectuer lui-même au titre du présent bail, ne feront l'objet de refacturations de charges par le bailleur que dans le cas où celui-ci aura dû les effectuer lui-même en lieu et place du locataire.

lc SC

TRAVAUX REALISES ET PREVISIONNELS

La liste des travaux mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce réalisés durant les trois dernières années, et la liste de ceux envisagés dans les trois prochaines années dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, ainsi que le budget prévisionnel de ces derniers, figure en annexe du présent bail.

Conformément à l'article R145-37 du Code de Commerce, les données actualisées de la présente annexe seront communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base est indexé automatiquement et sans aucune formalité ou demande, en fonction de la variation de l'Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le loyer sera ajusté le premier février de chaque année et pour la première fois le 1er février 2017.

L'indice de base sera l'indice du 3^{ème} trimestre 2015.

L'indice servant de référence pour le calcul de la première variation sera l'indice du même trimestre de l'année 2016.

Les indices de comparaison seront ensuite relevés selon une périodicité annuelle, au titre du trimestre anniversaire de l'indice de base.

Les indices de comparaison étant séparés les uns des autres d'une période de variation d'un an.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision 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.

Si l'indice choisi venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistiques, choisi par elles d'un commun accord, ou faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce du lieu de situation des biens présentement donnés à bail.

ccjc

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier versera au bailleur, une somme de QUATRE MILLE SIX CENT VINGT DEUX EUROS (4 622 €), représentant DEUX (2) mois de loyer et ce, dès lors que la société MOUSSAKA ne sera plus titulaire du bail ou si Monsieur et Madame Julien CRUEGE venaient à ne plus en être les associés majoritaires et dirigeants.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail, en cas de cession de bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle sera remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code Civil.

En cas de variation du loyer, elle sera augmentée ou diminuée dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à DEUX (2) mois de loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution de loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

En cas de cession du bail par le Preneur, le dépôt de garantie détenu par le Bailleur ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant ainsi qu'il est expressément prévu à l'article CESSION du présent bail.

Ce dépôt de garantie sera conservé par le Bailleur jusqu'à la remise par le cessionnaire d'une somme correspondant au montant du dépôt de garantie dû par ce dernier, sans toutefois que ceci ne libère le Preneur de sa garantie solidaire envers le Bailleur.

Le cessionnaire devra verser au BAILLEUR le montant du dépôt de garantie le jour même de la cession.

Le dépôt de garantie sera restitué au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci à la date de prise d'effet de la cession, afin de permettre d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur.

Sous réserve du versement du dépôt de garantie du par le cessionnaire, la restitution du dépôt de garantie interviendra au profit du cédant dans le délai maximum de trois (03) mois suivant la cession ou de la remise des clefs par le Preneur.

Hors le cas de cession du bail, et sous réserve de toutes autres dispositions applicables en la matière, la restitution du dépôt de garantie interviendra dans le délai maximum de trois (03) mois suivant la remise des clefs par le Preneur.

CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de rappel de loyer, de charges, de rappels de charges ou d'indemnité d'occupation, de leurs accessoires, d'un complément de dépôt de garantie, et plus généralement de toute somme due au titre du Bail Commercial, et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à domicile ci-après élu, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci dessus, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit si bon semble au bailleur.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci dessus, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié si bon semble au bailleur, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés du lieu de situation des biens pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le preneur devra quitter les lieux loués sans terme ni délai. S'il refusait de quitter les lieux joués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens.

RENONCIATION A LA RESOLUTION UNILATERALE

Les Parties renoncent à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, même en cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations nées du présent Bail, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du présent Bail au cas où un tel manquement serait avéré, sans préjudice du droit du Bailleur d'appliquer les sanctions ci-après.

SANCTIONS GENERALES :

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail :

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours (15 jours) après réception du Preneur d'une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme du loyer suivant.

RCJC

En cas de loyer, charges, provision ou accessoires non réglés à leur échéance ni dans les huit jours d'une Mise en Demeure de payer adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception demeurée infructueuse, les sommes dues seront majorées de plein droit de 10 % à titre de clause pénale, ainsi que d'un intérêt calculé au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points, et de tous dommages-intérêts, qui seront à la charge du preneur, indépendamment également de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

Toutefois, lorsque deux Mises en Demeure de payer auront déjà été adressées par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au preneur dans une même année civile, tous loyers, charges, provision ou accessoires non réglés dans les huit jours de leur échéance, seront majorés de plein droit de 10 % et produiront de plein droit un intérêt au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points, sans qu'il soit besoin de réclamation ou mise en demeure.

En outre, tous frais de procédures, de poursuites, tous honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesures conservatoires engagés par le Bailleur pour parvenir au recouvrement de sommes impayées, à l'exécution de toutes obligations, depuis les premières mises en demeure jusqu'aux jugements de condamnation du Preneur, seront à la charge de ce dernier et seront considérés comme supplément de loyer.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation, à l'exclusion de la résiliation prononcée aux torts du Bailleur ou de la dénonciation faite par le Preneur au terme des périodes triennales où il est autorisé à résilier le bail.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %), avec un minimum égal à un terme de loyer ainsi augmenté, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement des loyers et accessoires à leur échéance, et huit (8) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure ou en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 %, et ce indépendamment du coût de tous actes ou exploits d'huissier, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts, qui seront à la charge du preneur, indépendamment également de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

RC SC

INTERETS CONVENTIONNELS ET FRAIS DE RECouvreMENT

En outre, à défaut de paiement de toutes sommes exigibles à leur échéance en vertu du présent bail et dans les huit jours d'une Mise en Demeure de payer adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception demeurée infructueuse, le Preneur sera redevable d'un intérêt fixé conventionnellement à 1,50 % par mois à compter de cette date, sans pouvoir dépasser les limites légales.

Toutefois, lorsque deux Mises en Demeure de payer auront déjà été adressées par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au preneur dans une même année civile, tous loyers, charges, provision ou accessoires non réglés à leur échéance, produiront de plein droit et sans qu'il soit besoin de réclamation ou mise en demeure, un intérêt au taux fixé à l'alinéa précédent, si bon semble au bailleur.

En outre, tous frais de procédures, de poursuites, tous honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesures conservatoires engagés par le Bailleur pour parvenir au recouvrement de sommes impayées, à l'exécution de toutes obligations, depuis les premières mises en demeure jusqu'aux jugements de condamnation du Preneur, seront à la charge de ce dernier et seront considérés comme supplément de loyer.

IMPUTATION DES REGLEMENTS

Par dérogation aux articles 1342-10 et 1343-1 du Code Civil, l'imputation des paiements des sommes impayées par le Preneur à leur échéance ou à leur date d'exigibilité contractuelle sera effectuée selon les modalités suivantes :

- Frais de recouvrement et de procédure,
- Dommages Intérêts et clause pénale,
- Intérêts conventionnels de retard,
- Tout complément ou réajustement du montant du dépôt de garantie,
- Loyer, ou indemnité d'occupation : concernant ce poste, l'imputation sera faite par priorité par le Bailleur sur les sommes n'ayant pas fait l'objet de contentieux,
- Charges communes et privatives.

CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

RESOLUTION DU BAIL :

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de rappel de loyer, de charges, de rappels de charges ou d'indemnité d'occupation, de leurs accessoires, d'un complément de dépôt de garantie, et plus généralement de toute somme due au titre du Bail Commercial, et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à domicile ci-après élu, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci-dessus, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit si bon semble au bailleur.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci-dessus, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référé du lieu de situation des biens pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le preneur devra quitter les lieux loués sans terme ni délai.

S'il refusait de quitter les lieux joués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens.

RENONCIATION A LA RESOLUTION UNILATERALE

Les Parties renoncent à résoudre unilatéralement le Bail dans les conditions prévues à l'article 1226 du Code civil, même en cas de manquement grave de l'une des Parties à ses obligations nées du présent Bail, la Partie non défaillante gardant toutefois la faculté de demander judiciairement la résolution du présent Bail au cas où un tel manquement serait avéré, sans préjudice du droit du Bailleur d'appliquer les sanctions ci-après.

SANCTIONS GENERALES :

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail :

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours (15 jours) après réception du Preneur d'une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme du loyer suivant.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation, à l'exclusion de la résiliation prononcée aux torts du Bailleur ou de la dénonciation faite par le Preneur au terme des périodes triennales où il est autorisé à résilier le bail.

rec 5c

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %), avec un minimum égal à un terme de loyer ainsi augmenté, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

DECLARATIONS

Les Parties déclarent et reconnaissent que les termes du Bail résultent d'une négociation entre elles et que celui-ci ne constitue pas un contrat d'adhésion au sens de l'article 1110 du Code civil.

Chacune des parties reconnaît avoir été informée par le rédacteur des présentes, que l'article 1112-1 du Code civil lui fait obligation d'informer spontanément son cocontractant de toute information dont l'importance est déterminante pour le consentement de celui-ci, dès lors que, légitimement, ce dernier ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Chacune des parties déclare avoir communiqué à l'autre Partie toutes les informations en sa possession susceptibles d'être déterminantes pour le consentement de l'autre Partie.

Le Preneur déclare se satisfaire des déclarations et des réponses qui ont été apportées par le Bailleur à la suite de ses demandes d'informations, dont l'importance était déterminante pour son consentement au sens de l'article 1112-1 du Code civil, et reconnaît en conséquence conclure le présent Bail en toute connaissance de cause.

Les Parties déclarent en outre qu'aucune des stipulations du Bail limitant la responsabilité d'une Partie ou l'exonérant d'une partie de sa responsabilité dans l'exécution de l'une de ses obligations, ne prive les obligations du Bail de leur substance.

reje

MODALITES D'EXECUTION

Par dérogation aux dispositions des articles 1219 et 1220 du Code civil, chaque Partie s'oblige à exécuter pleinement et intégralement l'ensemble de ses obligations stipulées au Bail, même en cas d'inexécution grave par l'autre Partie de ses propres obligations nées du Bail, sans préjudice des sanctions ainsi que de la clause résolutoire convenues aux présentes, et sans préjudice pour la Partie lésée le cas échéant de poursuivre, après mise en demeure, l'exécution forcée de l'obligation, sauf si cette exécution est impossible ; à cet égard, les Parties conviennent de déroger aux autres dispositions de l'article 1221 du Code Civil qui écartent l'exécution en nature s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

En conséquence de ces engagements réciproques, chaque Partie renonce également à accepter une exécution imparfaite du Bail et à solliciter une réduction proportionnelle du prix, par dérogation expresse à l'article 1223 du Code civil.

Les Parties acceptent d'assumer les risques résultant de la survenance de circonstances imprévisibles et renoncent expressément à demander une renégociation des termes et conditions du Bail ou la résolution du Bail dans les conditions de l'article 1195 du Code civil, même en cas de circonstances imprévisibles qui rendraient l'exécution du Bail excessivement onéreuse.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des dispositions des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, de repérer et d'évaluer, sous peine de sanction pénale, la présence et l'état de flocages, de calorifugeages, de faux plafonds et d'autres matériaux contenant de l'amiante visés à l'article Annexe 13-9 du Code de la Santé Publique mentionné à l'article R. 1334-26 du Code de la Santé Publique, dans les immeubles bâtis avant le premier Juillet 1997, excepté les immeubles à usage d'habitation contenant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le Bailleur déclare que la société PAXY a réalisé le 3 octobre 2006 un repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante et a établi un rapport à la suite, qui restera annexé, actant de la présence de matériaux et produits contenant de l'amiante :

- *Panneaux collés ou vissés : produits en amiante-ciment : plaques 1^{ère} salle de restaurant*
- *Couverture*
- *Revêtement durs des murs : produits en amiante-ciment : plaques – terrasse – mur C*

Ils ont été constatés comme étant en BON ETAT.

rcs

De convention expresse, les obligations résultant des articles R 1334-14 et suivants du Code de la Santé Publique s'imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher sous peine de sanction pénale, la présence de flocages, de calorifugeages et de faux plafonds contenant de l'amiante, seront à la charge du Bailleur.

Celui-ci supportera également les éventuelles mesures de surveillance, de confinement et de retrait qui seraient prescrites en cas de présence d'amiante.

En outre, le bailleur s'oblige à communiquer à première demande au preneur le dossier technique visé aux articles R 1334-22 et suivants du Code de la Santé Publique, regroupant toutes les informations relatives aux recherches et aux opérations de repérage de matériaux contenant de l'amiante effectuées dans les lieux présentement loués.

Le preneur reconnaît ainsi avoir été informé par le bailleur de la situation de l'immeuble loué au regard du risque de présence d'amiante dans les lieux loués au regard de la réglementation applicable à ce jour, et donne acte au Bailleur que celui-ci a rempli son obligation d'information issue des textes sus mentionnés en la matière.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES DE L'IMMEUBLE LOUE

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation aux termes desquels le Bailleur doit faire établir par un professionnel et tenir à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande, un diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Le Preneur déclare renoncer purement et simplement à demander ce diagnostic car il connaît parfaitement les caractéristiques énergétiques du bâtiment dont dépendent les lieux loués, il les accepte en l'état, et il décharge le Bailleur et le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-23 à R 125-27 du Code de l'Environnement issus de la Loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 et de l'Ordonnance n°2005-655 du 8 juin 2005 relative à la prévention des risques technologiques et naturels, le bailleur a établi à partir des informations mises à disposition par le Préfet un état des risques naturels et technologiques annexé aux présentes, après visa du preneur.

Le bien immobilier présentement donné à bail est situé dans une Commune où s'applique un plan de prévention des risques naturels suivant :

- ✓ Aire élargie de l'agglomération bordelaise – secteurs Bordeaux nord et sud – aléa Inondation ; ce plan a été approuvé le 7 juillet 2005, révision prescrite le 2 mars 2012.

Compte tenu de la cartographie des risques publiée par Monsieur le Préfet, l'immeuble présentement donné à bail apparaît être situé en dehors de la zone couverte par le plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Il se trouve dans la zone 2 (faible) de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Le tout ainsi qu'il résulte d'un arrêté de Monsieur le Préfet du département de la Gironde pris le 20 novembre 2012.

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble donné à bail n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances.

Le preneur reconnaît ainsi avoir été informé par le bailleur de la situation de l'immeuble loué au regard des risques naturels et technologiques et donne acte au Bailleur que celui-ci a rempli son obligation d'information issue des textes applicables en la matière.

Le bailleur annexe aux présentes le dossier Géorisques contenant la liste des divers risques et des divers arrêtés de catastrophes naturelles, impactant la Commune de BORDEAUX (33).

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le preneur du présent bail constitueront pour tous ses ayant-cause et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentant pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

PCSC

ENREGISTREMENT

Les parties soussignées déclarent ne pas vouloir soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

Les Parties déclarent vouloir soumettre le loyer du présent bail au régime de la TVA, le loyer stipulé plus haut s'entendant Hors Taxes.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes dus au Cabinet des Juristes Associés du Sud Ouest, Société d'Avocats dont le siège est au 29/31 rue Ferrère à Bordeaux (33 000), ainsi que les frais et honoraires qui en seront la suite ou la conséquence en cas d'enregistrement du bail par le Preneur, seront à la charge de ce dernier qui s'y oblige.

COMMUNICATIONS PREALABLES

Chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire des présentes à titre de projet et avoir eu tout loisir de recueillir tous avis et conseils avant sa signature.

ELECTION DE DOMICILE

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

- le bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le preneur dans les lieux loués.

Toutes significations, demandes et autres, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

ANNEXES

Aux présentes demeurent annexés les documents suivants, qui lient les parties au même titre que le bail lui même :

1. Liste des charges récupérables,
2. Liste des travaux réalisés au cours des trois dernières années et de ceux envisagés au cours des trois prochaines années,
3. Plan de situation des locaux loués,
4. Diagnostic amiante du 26 octobre 2006,
5. A - Arrêté Préfectoral relatif à l'information des acquéreurs et des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels et technologiques majeurs pour la Commune de BORDEAUX, en date du 20 décembre 2012,
B - Arrêté Préfectoral relatif aux Secteurs d'Information des Sols, en date du 21 février 2019,
C - Fiche communale d'information risques et pollutions,
D - Arrêté Préfectoral portant approbation du Plan de Prévention des Risques Inondation, en date du 07 juillet 2005,
E - Carte de zonage réglementaire relative au Plan de Prévention des Risques Inondation,
F - Arrêté Préfectoral portant prescription de la révision du Plan de Prévention des Risques Inondation, en date du 02 mars 2012,
6. Dossier Géorisques contenant la liste des divers risques et des divers arrêtés de catastrophes naturelles, impactant la Commune de BORDEAUX (33).

AINSI FAIT ET SIGNE, EN TROIS ORIGINAUX,

A BORDEAUX

LE 21/09/19.

POUR LE BAILLEUR

Madame Myriam CRUEGE



POUR LE PRENEUR

Monsieur Julien CRUEGE

