

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNE(E)S :

La société CORBERT, société en nom collectif au capital de 15 200 euros, immatriculée au RCS PARIS sous le numéro 408 060 507, agissant par son représentant légal domicilié en cette qualité au siège social 158, avenue de Suffren - 75015 PARIS.

Ci-après dénommé(e) "LE BAILLEUR"

1

D'UNE PART,

ET :

La Société OBD, Société par actions simplifiée au capital de 5 000 euros, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 24 rue Vital CARLES, identifiée au SIREN sous le numéro 979 031 200 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Ci-après dénommé(e) "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

- :

pm

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail à usage commercial au Preneur un local dans les conditions indivisibles générales et particulières suivantes

En cas de contradiction, les conditions particulières prévalent sur celles générales.

TITRE I - CONDITIONS GENERALES

2

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux).

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

Les locaux objet des présentes sont désignés aux conditions particulières.

Le Preneur dispense le Bailleur d'une plus ample désignation les locaux loués qui forment un tout indivisible, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités ou précédemment occupés, les acceptant en conséquence dans l'état où ils se trouvent.

Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement et amiablement établi entre les parties en application des dispositions prévues par l'article L 145-40-1 du Code de Commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera par huissier de justice sur initiative de la partie la plus diligente à frais partagés par moitié.

m

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL :

Le bail consenti est accepté pour une durée définie aux conditions particulières, en étant de même de sa prise d'effet et des modalités de congé.

ARTICLE 4 - LOYER :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Le Preneur s'oblige à le payer selon les termes, périodicité et modalités définies aux conditions particulières.

En cas de prise d'effet du bail en cours de terme, le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du trimestre concerné.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le Bailleur percevra de plein droit sans mise en demeure préalable un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 10 % HT des sommes exigibles.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation annuelle de l'indice précisé dans les conditions particulières, l'indice de départ étant celui connu au jour de la prise d'effet des présentes.

Cette variation s'effectuera selon le même pourcentage et périodicité que la variation de l'indice choisi et jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour les réajustements suivants et ainsi de suite.

Dans l'hypothèse où, hors indexation annuelle, le loyer varierait en cours de bail à une date différente de celle de sa prise d'effet, l'indexation s'effectuera selon les mêmes modalités et périodicités à la date anniversaire non pas de la prise d'effet du bail mais de la prise d'effet du nouveau loyer avec pour indice de départ, celui connu au jour de cette dernière.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle ne se confondant pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Un dépôt de garantie d'un montant précisé aux conditions particulières est versé au Bailleur au jour de la signature des présentes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts au bénéfice du Preneur lequel y renonce expressément, sera de plein droit indexé selon la même variation que le loyer de façon à être toujours égal au terme convenu.

Ce dépôt sera restitué au Preneur à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la cessation du bail et de la remise des locaux et clés au Bailleur, après déduction le cas échéant de toute somme restant due au Bailleur par le Preneur à quelque titre que ce soit en vertu des présentes ou de leur suite.

Dans le cas d'une résiliation du bail par suite d'inexécution d'une de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera de plein droit acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

4

ARTICLE 7 - DROIT D'ENTREE :

Au jour de la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur un droit d'entrée définitivement acquis à ce dernier d'un montant fixé aux conditions particulières.

ARTICLE 8 - LOYER DE RENOUVELLEMENT :

A chaque renouvellement de bail, le loyer sera de plein droit fixé à la valeur locative de marché pour des locaux comparables calculé en fonction des prix des nouvelles locations de locaux de même type, à l'exclusion de toute référence judiciaire et en tenant compte des éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le Preneur aux lieux loués, les parties dérogeant aux dispositions prévues par les articles L 145-33, L 145-34 et R 146-2 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :

Le Preneur devra acquitter dès leur exigibilité tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable en ses lieu et place à un titre quelconque, devant en justifier à toute demande du Bailleur notamment à l'expiration du bail.

A l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part au prorata des surfaces des locaux loués de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien, des travaux, réparations menues ou grosses non mentionnées à l'article 606 du Code Civil, de mise en conformité ainsi que les éléments d'équipements communs selon la liste suivante s'il y a :

- nettoyage,
- éclairage, chauffage, climatisation,
- service d'ascenseur et monte-charge,
- frais de gardiennage,
- charges de copropriété,
- consommation d'eau, de gaz, d'électricité,
- primes et surprimes d'assurances,
- tous travaux tels que listés précédemment.

5

Le Preneur est tenu au paiement et remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, de balayage, de la taxe annuelle qui concerne les locaux à usage de bureaux, locaux commerciaux, locaux de stockage et surfaces de stationnement..., de tous 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, ainsi qu'au paiement et remboursement de l'impôt foncier, des frais d'établissement de rôle, ces charges étant réparties au prorata de la superficie louée par rapport à la superficie des locaux formant l'assiette de la taxe.

A l'exception des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers qui restent à sa charge, les honoraires de suivi de la gestion commerciale et juridique, de la gestion technique et du suivi d'entretien des locaux loués sont à la charge du Preneur.

Sauf abonnement direct, le Preneur est tenu au paiement et remboursement de ses consommations personnelles et quote part des frais d'abonnement de fluides et autres, tels qu'eau, gaz, électricité

ainsi que de sa quote part des frais d'abonnement, à hauteur de sa consommation relevée en cas de sous compteur et à défaut au prorata de la surface louée.

Une provision pour le paiement des charges d'un montant précisé aux conditions particulières sera appelée en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités, provision pouvant être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le Bailleur établira annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui sera notifié au Preneur dans un délai défini aux conditions particulières.

Dans le mois de la réception de cet état récapitulatif, les pièces justificatives étant pendant ce délai tenues à sa disposition dans les locaux du bailleur, le Preneur devra régulariser sa situation.

Les catégories de charges dues par le Preneur sont les fluides, taxes, impôts, contributions, assurances, honoraires sauf ceux liés à la gestion des loyers, tous travaux et frais de maintenance et d'entretien, tous travaux et réparations grosses ou menues y compris de mise en conformité exigée par les autorités administratives à l'exception de celles mentionnées à l'article 606 du Code Civil, charges de copropriété à l'exception de celles correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, le tout tel que défini par les présentes et récapitulé notamment selon inventaire annexé.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre les différents locataires et occupants de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués.

ARTICLE 10 - DESTINATION - DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement pour l'exercice de ou des activités définies aux conditions particulières.

Le Bailleur déclare que les locaux satisfont à la réglementation d'urbanisme relative à leur affectation commerciale au sens des dispositions prévues par les articles L 631-7 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation, ainsi qu'aux dispositions prévues par le règlement de copropriété.

Le Preneur déclare que les lieux sont conformes à la destination convenue et décharge le Bailleur pour en faire son affaire et responsabilité strictement personnelles de tous travaux, réparations, réfections, remplacements d'éléments d'équipement, mises aux normes..., qui pourraient être nécessaires ou exigés à l'entrée dans les lieux, en cours de bail par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant expressément à la charge exclusive du Preneur (travaux et réglementation concernant notamment l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, l'incendie, l'électricité, l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Sous la même exception, le Preneur déclare également que le Bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet des présentes, renonçant à toute réclamation à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, il est convenu qu'en cas de destruction totale des lieux loués ou de tout autre évènement affectant les lieux loués rendant nécessaire leur évacuation partielle quelle qu'en soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation, sans indemnité de part et d'autre.

Il en est de même si l'usage des locaux loués venait à être totalement ou partiellement interdit au Preneur par suite de décision administrative ressortant de sa responsabilité.

ARTICLE 11 - TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN :

Le Preneur s'engage à entretenir en permanence les lieux loués et les éléments d'équipement en parfait état, ainsi qu'à exécuter aux lieu et place du Bailleur et prendre à sa charge toutes les réparations, travaux, réfections et remplacement d'éléments d'équipement, mise aux normes, travaux électriques, travaux d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, travaux relatifs aux établissements recevant du public, ravalement qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, même découlant de la vétusté, usure et force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il aura également notamment à entretenir, modifier et remplacer à ses frais si nécessaire les équipements et installations spécifiques tels que climatisation, ventilation, installation et réseau électrique, informatique, téléphonie... pour assurer leur parfait fonctionnement et respect des normes en vigueur, entretenir, modifier et remplacer chaque fois que nécessaire les fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries, peintures, revêtements de sols, murs, cloisons et plafonds.

Le Preneur prend à sa charge et responsabilité tous travaux susceptibles d'être exigés en cours de bail par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour rendre les locaux et les éléments d'équipements conformes à leur usage, s'agissant des travaux notamment prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, aux établissements recevant du public..., travaux devant être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur n'a plus à être recherchée à quelque titre que ce soit.

7

Le Preneur se chargera également d'obtenir à ses frais les autorisations prescrites correspondantes.

Le Preneur souscrira à ses frais tous les abonnements auprès d'entreprises et organismes agréés pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des éléments d'équipement (chauffage, climatisation et autres), des installations de sécurité et d'en justifier annuellement au bailleur.

Le Preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du Bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distribution, des démolitions, des percements de murs, cloisons, plancher, dallages, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre ou les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du Bailleur et/ou du Syndicat des Copropriétaires dont les honoraires seront à la charge du Preneur, l'accord préalable et écrit du Bailleur et du Syndicat des Copropriétaires étant requis.

Le Preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le Bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques inconvénients qu'elles lui causent et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 21 jours et devra assurer la protection et si nécessaire la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, les travaux éventuellement réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes et ceux qu'il envisage dans les trois années suivantes seront précisés en conditions particulières.

ARTICLE 12 - CLAUSE D'ACCESSION :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, les aménagements que quelque nature que ce soit au rang desquelles figure notamment le cloisonnement, faux-plafond, câblage électrique, informatique horizontal et vertical, climatisation, revêtement de sol, installation de chauffage, d'eau chaude... accéderont sans aucune indemnité au Bailleur à l'expiration du bail.

Le Preneur s'interdit d'enlever ou de démonter les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION :

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués, étant interdit la concession de jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporairement ou/et à titre gratuit et précaire, toute domiciliation, prêt ou location-gérance du fonds de commerce ainsi que toute sous-location totale ou partielle des locaux loués.

En cas de Copreneurs, leurs obligations seront indivisibles et solidaires tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes.

8

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués pendant toute la durée du bail de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits et d'être notamment responsable vis à vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, du défaut de déclaration en temps utile aux compagnies d'assurance.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux planchers une charge supérieure à sa résistance sous peine de réparation à ses frais et de dommages et intérêts, s'engageant à faire vérifier avant toute utilisation différente des locaux loués la surcharge de poids maximal admissible par mètre carré, faisant son affaire personnelle de tout dommage découlant de l'inobservation des présentes sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra détruire à ses frais et responsabilités dès leur apparition tous insectes, rongeurs et autres parasites.

ARTICLE 14 - RECLAMATION DES ET CONTRE DES TIERS :

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant ou son activité.

Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 15 - ASSURANCES

Le Bailleur garantira les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en sa qualité de propriétaire ainsi que ses biens immobiliers avec tous les aménagements et installations de nature immobilière dont les locaux seront dotés à la prise d'effet du bail et ceux notamment contre les risques d'incendie, explosion, tempête, dégâts des eaux..., le Preneur devant rembourser au bailleur les primes d'assurance souscrite par ce dernier.

Le Preneur assurera les lieux loués auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "responsabilité civile professionnelle" garantissant notamment tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés aux tiers du fait de ses activités, aménagements, installations, travaux qu'il aura exécutés ou de ceux proposés ainsi que de l'occupation des lieux,
- une police d'assurance "dommages aux biens", garantissant notamment les biens contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, etc.... ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Le Preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux...) pouvant résulter de son activité et déclarer sans délai au bailleur tout sinistre quel qu'en soit l'importance.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en toute hypothèse à chaque date anniversaire du bail.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur et/ou tous locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le Bailleur de toute demande de ce chef.

Dans le strict cadre de la présente clause "assurances", le Preneur et ses assureurs, le Bailleur et ses assureurs renoncent réciproquement à tout recours, chacune des parties dénonçant cette clause à son assureur.

ARTICLE 16 - CESSION - GARANTIE - DROITS DE PREFERENCE :

Toute cession ou apport du présent bail est interdite sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte et sous réserves de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Pour une durée de trois ans à compter de la cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs de l'exécution de l'ensemble des obligations convenues par les présentes dont notamment le paiement des loyers, charges, indemnité d'occupation et accessoires.

pm
f

En outre, tous cessionnaires ou titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession au profit du Bailleur des obligations du bail dont notamment le paiement de tous arriérés de loyers, indemnité d'occupation, charges et accessoires.

- Droit de préférence du Bailleur :

En cas de cession du fonds de commerce, le Preneur devra prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quarante jours avant la signature de l'acte, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

10

Le Bailleur, ou toute personne morale ou physique qu'il lui plaira de se substituer, pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de quarante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le Bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le Bailleur devant dès lors, par lettre recommandée avec accusé de réception, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

- Droit de préférence du Preneur :

Le Preneur bénéficie du droit de préférence stipulé par l'article L 145-46-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 17 - ENSEIGNES - PUBLICITE :

Le Preneur ne pourra apposer des enseignes ou affiches publicitaires sur les locaux objet du bail ou à l'entrée desdits locaux qu'avec l'autorisation écrite et préalable du Bailleur ainsi que des autorités et administrations compétentes dont il devra en justifier l'obtention antérieurement à toute installation.

En fin de bail ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le Preneur aura l'obligation de démonter et d'enlever à ses frais au plus tard au jour de la remise des locaux et des clés toutes les installations signalétiques ou enseignes - publicité lui appartenant, devant remettre les lieux loués dans leur état initial.

Le Bailleur se réserve la faculté d'installer dans sa propriété y compris sur la façade de l'immeuble, toute enseigne, publicité, panneau, sigle ou marque, antenne de relais hertzien ou satellite ainsi que tout élément d'équipement produisant de l'énergie, ce qui est expressément accepté par le Preneur sans que cela ne puisse entraîner de sa part de quelque demande de diminution du loyer ou d'indemnité.

ARTICLE 18 - VISITE DES LIEUX :

Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants, architecte, bureau d'étude technique et tous autres techniciens et entreprises pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, le Bailleur devant en aviser le Preneur au moins quarante-huit heures à l'avance sauf urgence manifeste.

pm
f

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures tous les jours ouvrables, le Bailleur pouvant apposer aux emplacements qui lui conviennent des panneaux ou enseigne aux fins de relocation.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX :

Un mois avant son déménagement, le Preneur devra prévenir par LRAR le Bailleur de la date de son déménagement en lui indiquant sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra restituer les locaux loués et les éléments d'équipement en bon état et à jour de ses obligations d'entretien, de travaux et de réparations tels que convenus dans les présentes.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux, étant à défaut effectué par huissier de justice à la requête de la partie la plus diligente à frais partagés.

Un pré état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur au moins trois mois avant la cessation des rapports contractuels, pré état au cours duquel les parties relèveront les travaux ou réparations incombant au Preneur à la suite duquel le Bailleur pourra notifier au Preneur par lettre recommandée accusé réception la liste des travaux et réparations lui incombant.

Ce dernier devra dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coût établis au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix des travaux et réparations à sa charge, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coût présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur lequel sera dès lors tenu de régler sans délai au Bailleur une indemnité forfaitaire équivalente au montant desdits devis ou estimation.

En outre, si ces travaux imposaient une immobilisation des locaux loués au-delà du terme du bail, le Preneur sera redevable sur cette période d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée au double du loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus.

ARTICLE 20 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé et de rappel correspondant à une décision judiciaire, de charges, du dépôt de garantie et complément, du droit d'entrée, d'indemnités d'occupation à échéance, des frais de poursuite ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier) ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le Preneur refusait de vider les lieux, il y sera contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L143-2 du Code de Commerce seront à la charge du Preneur.

A défaut d'évacuer et de restituer les locaux libres de tous biens et occupants à la date de résiliation, le Preneur sera redevable de plein droit et jusqu'à leur parfaite libération et remise des clés d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

12

ARTICLE 21 - RISQUES NATURELS POLLUTIONS - DIAGNOSTICS :

Conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R 125-6 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur, qui se déclare satisfait, des risques et pollutions applicables au lieu de l'immeuble objet du bail, ainsi qu'il ressort de l'état annexé aux présentes.

Le Bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Sont annexés les diagnostics de performance énergétique et d'amiante.

ARTICLE 22 - ASSUJETISSEMENT A LA TVA :

L'assujettissement ou non du loyer à la TVA est précisé aux conditions particulières.

ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION :

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pour tout litige ayant pour objet, cause ou occasion les présentes, les parties donnent compétence au Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble donné à bail y compris en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie.

ARTICLE 24 - FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

A ce titre, le Preneur est redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux conditions particulières.

PM

TITRE II : CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25 - DESIGNATION :

Les locaux loués dépendent d'un immeuble sis à Bordeaux (33000), 24 rue Vital Carles, étant constitués des lots suivants :

- lot 2, situé au rez-de-chaussée constitué d'un magasin, bureaux, couloir, remises et WC avec deux escaliers privatifs accédant au lot n°10 du sous-sol, sans aucun droit à jouissance commune représentant 89/1000èmes des parties communes générales,
- lot 10, situé au sous-sol constitué d'un magasin, palier et remises avec deux escaliers privatifs accédant au lot n°2, sans aucun droit de jouissance commune représentant 51/1000èmes des parties communes générales,

13

Les locaux loués sont livrés et délivrés au Preneur dans leur l'état actuel tel que résultant de l'état des lieux d'entrée qui sera contradictoirement effectué entre les parties.

Le règlement de copropriété est remis au Preneur qui s'engage à en respecter ses clauses et conditions.

ARTICLE 26 - DESTINATION DES LOCAUX :

Les locaux sont loués pour l'exercice exclusif d'un « **Espace de vente de prêt-à-porter et accessoires. Ventes de lunettes** ».

ARTICLE 27 - DUREE :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 05 Octobre 2023.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant un congé dans le respect des formes et délais prévus par l'article L 145-9 du même Code.

ARTICLE 28 - LOYER :

Le loyer est fixé à la somme annuelle HC et HT de 82 440 euros, TVA en sus, le Bailleur déclarant expressément avoir opté pour l'assujettissement du loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée.

pm f

Le Preneur s'oblige à le payer mensuellement et d'avance au domicile du Bailleur ou de son mandataire le 5 de chaque terme.

Au regard des travaux que le Preneur effectuera dans les locaux loués, le Bailleur lui accorde une franchise totale de loyer hors charges hors taxes depuis la prise d'effet du bail jusqu'au 04 Décembre 2023.

ARTICLE 29 - INDEXATION DU LOYER :

L'indice de base est l'Indice des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE du 2^{ème} Trimestre 2023 d'une valeur de 131,81.

14

ARTICLE 30 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 20 610 euros correspondant à UN terme de loyer.

ARTICLE 31 - DROIT D'ENTREE :

Néant.

ARTICLE 32 - PROVISION SUR CHARGES :

Une provision sur charges est fixée à la somme trimestrielle de 90 euros, le décompte annuel des charges étant notifié par le Bailleur au Preneur dans un délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le Preneur est redevable des charges de copropriété contractuellement convenues à hauteur des tantièmes attachés aux lots loués, soit un total de 140/1000èmes.

ARTICLE 33 - TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX :

Il est ici précisé que le Bailleur autorise d'ores et déjà les travaux de rafraîchissement des locaux (rafraîchissement des murs et du sol des locaux notamment), et éventuellement du remplacement des installations de climatisation intérieurs par le Preneur. Etant précisé que tout travaux touchant aux structures et murs porteurs de l'immeuble doit faire l'objet d'une autorisation express et par écrit au Bailleur.

En contrepartie de ces travaux et à titre exceptionnel, le Bailleur octroie au Preneur une franchise de deux mois de loyer hors charges pour la période du 05 Octobre 2023 au 04 Décembre 2023. Si ces travaux venaient à ne pas être réalisés dans un délai de 6 mois à compter de la date de prise d'effet du bail par le Preneur, le Bailleur percevrait alors les loyers non perçus.

Un état des lieux sera contradictoirement établi au frais du preneur avant et après réalisation des travaux.

ARTICLE 34 - TRAVAUX DU BAILLEUR ARTICLE L 145-40-2 :

Le Bailleur précise n'avoir pas réalisé de travaux dans les trois années précédentes, n'envisageant pas d'en réaliser dans les trois années suivantes.

ARTICLE 35 - DEROGATION AUX CONDITIONS GENERALES :

i) Par dérogation aux dispositions du 1er alinéa de l'article 13 - EXPLOITATION, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer, les locaux loués visés à l'article 25 - DESIGNATION, à toute personne morale dont le Preneur détient directement ou indirectement 34 % du capital ou à toute personne morale qui détient directement ou indirectement 34% du capital du Preneur.

Cette faculté ne s'étend pas aux sous-locations au second degré, qui demeurent interdites.

Le Preneur fera son affaire personnelle de la sous-location. Par conséquent, cette autorisation est soumise à la condition que le Bailleur n'ait jamais à connaître que le Preneur pour l'ensemble des obligations créées par le Bail. Le Preneur est expressément déchargé du formalisme prescrit par l'article L.145-31 alinéas 2 et 4 du Code de Commerce et fera son affaire de la sous-location.

Le contrat de sous location ou de domiciliation devra préciser qu'il ne confère aucun droit immobilier, contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare accepter et reconnaître que dans la commune intention des Parties, le local, objet du présent Bail, forme un tout indivisible, que toute autorisation de sous-location n'entraînera en aucune façon une renonciation quelconque à cette indivisibilité et que le Bailleur ne sera jamais tenu au renouvellement de la sous-location et ce, par dérogation expresse à l'article L. 145-32 alinéa 2 du Code de Commerce. Le sous locataire ne pourra donc en aucun cas invoquer un droit direct à l'encontre du bailleur, ni opposer un quelconque droit au renouvellement de son contrat de sous-location et à la propriété commerciale.

Les charges et conditions du contrat de sous-location devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront. La sous-location ne devra emporter de novation ni aux stipulations dudit bail, ni à l'ensemble de ses conditions.

Le Preneur restera vis-à-vis du Bailleur responsable du paiement de la totalité des loyers, charges et accessoires du Bail et fera son affaire personnelle du respect par le sous-locataire de toutes les autres charges et conditions du Bail qui sont de rigueur et restera irrévocablement garant et répondant solidaire du sous-locataire pour l'entièvre et bonne exécution de ces charges et conditions. Le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal et le loyer de la sous-location autorisée ne pourra pas être supérieur à celui stipulé au bail principal. Il

devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous-locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivra celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation de ce dernier entraînant, de plein droit, la résiliation du contrat de sous-location et le sous-locataire n'ayant aucun droit à se maintenir dans les lieux.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire une renonciation à tous recours contre le bailleur dans les conditions analogues aux prescriptions de l'article 15 - Assurances.

Sans remettre en cause le principe de l'indivisibilité du local, ne conférant de ce fait aucun droit au sous-locataire, le Bailleur renonce expressément, en cas de sous-location ou de domiciliation, et ce par dérogation aux dispositions de l'article L.145-8 du Code de Commerce, à invoquer lesdites dispositions et la non-exploitation par le Preneur dans les locaux loués d'un fonds de commerce qui lui appartient pour lui refuser le renouvellement de son bail ou le versement d'une indemnité d'éviction en cas de congé.

Enfin, en cas de cession de bail, la présente autorisation de sous location deviendra caduque de plein droit et ne bénéficiera pas au cessionnaire.

ARTICLE 36 - CAUTIONNEMENT

Par acte séparé et annexé, la société à responsabilité limité BATCHA se porte caution personnelle et solidaire des engagements souscrits par les présentes, cautionnement portant sur toute la durée du bail commercial, à hauteur d'une somme de 102 797,97 euros correspondant à 12 mois de loyers, charges et TVA comprises.

ARTICLE 37 - FRAIS :

Néant.

ARTICLE 38 - FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes s'il en existe, font partie intégrante du bail.

Lorsque le bail est établi sur support papier les pièces annexées au bail sont revêtues de paraphes constatant cette annexe par le Preneur et le Bailleur.

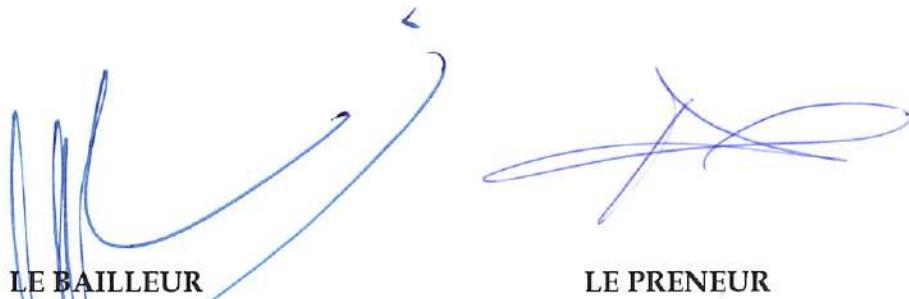
Si le bail est établi sur support électronique, la signature des parties en fin de bail vaut également pour l'intégralité des annexes.

Après avoir pris connaissance de l'intégralité des dispositions du bail et de ses annexes, les parties acceptent d'apposer leur paraphe et signature sur le présent contrat de bail au moyen d'un procédé de signature électronique sécurisé.

Les signataires acceptent que les annexes soient transmises par voie dématérialisée en même temps que le bail, sauf opposition expresse et par écrit de l'une des parties au contrat.

pm

Fait à Bordeaux le 05/10/23
en 2 exemplaires originaux,
un remis à chacune des parties.



LE BAILLEUR

LE PRENEUR

Annexes :

- 1 : Etat des risques et pollutions
- 2 : Diagnostic de performance énergétique et fiche amiante
- 3 : Inventaire des catégories de charges
- 4 : Règlement de copropriété
- 5 : Projets aménagement OAKLEY
- 6 : Acte de cautionnement