

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL A EFFET DU 1^{ER} JANVIER 2016

Décret n° 53-960 du 30 septembre 1953
Article L-145 et suivants du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société dénommée SCI 61 COURS LAMARQUE, Société civile immobilière au capital de 1524,49 Euros, dont le siège social est à ARCACHON (33120), 61 cours Lamarque de Plaisance, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le n° 410 693 238,
Représentée pour la conclusion des présentes par Monsieur Bruno, Pierre, Hervé CASSEGRAIN, né le 12 octobre 1947 à ANGERS (49000), demeurant à PYLA SUR MER (33115), 26 avenue de l'Observatoire, en qualité de gérant de ladite société.

Agissant en qualité de pleine propriétaire.

Ci-après dénommée **le BAILLEUR**.

D'une part,

Monsieur Nicolas BARBOTIN, né le 04 juin 1978 demeurant 60 avenue de la libération 33700 MERIGNAC et **Madame Sophie HARTE**, née le 18 février 1979 à MONT DE MARSAN (40) demeurant 8 avenue de Bon Air à MERIGNAC (33700) agissant ensemble au nom et pour le compte de la société en cours de formation CJ DESIGN, société à responsabilité limitée au capital de 1.000 Euros,

L'objet des présentes étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard le 28 février 2016 et devra en justifier auprès du BAILLEUR.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de Monsieur Nicolas BARBOTIN et de Madame Sophie HARTE seuls, en leurs noms propres. Ceux-ci seront tenu à toutes les obligations et bénéficieront de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce, sans qu'il y ait novation.

Enregistré à : SIE ARCACHON-CELLULE ENREGISTREMENT

Le 08/01/2016 Bordereau n°2016/14 Case n°3

Ext 21

Ci-après dénommée **le PRENEUR**.

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

La Contrôleuse des finances publiques

D'autre part,

 **Marie-Claude GUIGUEN**

Contrôleur





Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Article 1 : Objet

1.1 Désignation

Les biens, objet du présent bail dépendent d'un immeuble situé à ARCACHON (33120), sis 57 et 59 cours Lamarque de Plaisance, Résidence LES ALISES, cadastré AE 1090 57 COURS LAMARQUE DE PLAISANCE 00ha 12a 30ca et comprennent :

- un Local de 130 m2 environ commerce en rez-de-chaussée, tous travaux et démarches de division avec l'immeuble sis 61 et 63 cours Lamarque de Plaisance restant à réaliser par le PRENEUR, comme il est dit aux articles 3.3 et 3.4,
- un parking extérieur dans la résidence LES ALISES Lot n° 71,

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités, les parties convenant qu'ils forment un tout indivisible et les métrages de surfaces ci-dessus indiquées n'étant pas exhaustives à 5% près, le PRENEUR renonçant à toute réclamation à ce titre.

1.2 Destination

Les lieux désignés ci-dessus sont strictement affectés à l'exercice des activités commerciales suivantes, entrant dans le champ d'application du statut des baux commerciaux, sauf activités malodorantes, bruyantes et pouvant générer des troubles au voisinage et à l'environnement :

- Commercialisation de biens d'aménagements de la maison (cuisine, salle de bain, électroménagers, placards etc.)

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du Code de Commerce.

1.3 État de lieux

Par dérogation expresse à l'article 1719 du Code civil et à l'obligation pour le BAILLEUR de délivrer des lieux dans un état conforme à leur destination, les parties ont convenu que le PRENEUR prendrait les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance. A ce titre, le PRENEUR supportera les travaux nécessaires à leur mise en conformité au regard de l'activité qu'il entend développer dans les lieux loués, de son chef ou de celle de tout préposé ou salarié et devra s'assurer du respect des diverses prescriptions imposées par toute administration pour cause d'hygiène, de sécurité ou de salubrité, en vigueur au jour de l'entrée en jouissance ou du respect du droit de l'environnement ou de la nomenclature des installations classées (ICPE). Afin de le constater, il sera effectué un état des lieux contradictoire, aux frais du PRENEUR, au moment de l'entrée en jouissance. A défaut, la partie la plus diligente pourra faire réaliser un état des lieux par voie d'huissier de justice.

BMC

BV

En conséquence, il ne pourra être intentée par le PRENEUR aucune action fondée sur le non-respect de l'obligation de délivrance ou d'entretien du BAILLEUR, tant lors de la prise d'effet du bail qu'au cours de son exécution.

Il est expressément prévu que l'état des lieux contradictoire établi sera annexé au présent bail.

Article 2 : Durée

2.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec effet à compter du 1^{er} janvier 2016, date d'entrée en jouissance effective et d'effet juridique entre les parties.

Toutefois, le PRENEUR pourra donner congé, à l'expiration de chaque période triennale ou à tout moment, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 3 du Code de commerce, seulement lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou lorsqu'il aura été admis à bénéficier d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre du régime social auquel il est affilié.

Quant au BAILLEUR, celui-ci pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre un terme au présent bail, pour l'une ou l'autre des causes susvisées, devra donner congé à l'autre suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, par un acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, selon les dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

2.2 Renouvellement et loyer de bail renouvelé

Au terme du bail, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

En cas de renouvellement et pour tous les renouvellements successifs, la durée du bail renouvelé sera de neuf (9) ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

Par dérogation expresse à l'article L.145-39 modifié par la loi du 18 juin 2014, il est convenu entre les parties que le montant du loyer de bail renouvelé sera fixé à la valeur locative selon les critères définis à l'article L 145-33 du Code de commerce, uniquement dans le cas où, à la

AMC

AB

date de renouvellement du bail, la valeur locative serait supérieure à la dernière échéance contractuelle de loyer de bail renouvelé.

Dans cette hypothèse, le montant de la valeur locative sera exigible dès la date du renouvellement soit dès la première échéance de loyer du bail renouvelé et sans plafonnement.

Article 3 : Charges et conditions

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles particulières suivantes, que les parties acceptent expressément.

3.1 Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment en parfait état. Il supportera toutes les réparations visées aux articles 1754, 1719- 1° et 2°, 605 à l'exception de celles de l'article 606 du Code civil (Grosses réparations – clos et couvert) ce y compris les éventuels honoraires d'architecte relatifs à de telles réparations.

Le Preneur assurera spécialement l'entretien régulier des rideaux roulants métalliques, si existants, portail(s) portes, fenêtres et vitrines, appareils de chauffage et de climatisation ainsi que leurs compresseurs en façade des locaux, tous les réseaux et appareillages électriques de manière à assurer de tout temps leur bon fonctionnement et leur remplacement le cas échéant.

Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle de tels travaux sans recours contre le BAILLEUR.

3.2 Travaux imposés par l'administration

Le PRENEUR supportera seul la charge des travaux de toute nature, à l'exception des travaux de grosses réparations visés à l'article 606 du Code civil, qui seraient imposés à l'entrée dans les lieux et au cours du bail par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme passée et à venir, en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité, ainsi qu'en matière de réglementation ou législation au titre du droit de l'environnement ou des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (APM), du chef de son activité, de celle de tout occupant, préposé, salarié, partenaire commercial.

Le PRENEUR déclare avoir été informé à ce titre de l'existence d'une réglementation particulière afférente aux établissements recevant du public (ERP) notamment en matière de sécurité et de protection contre l'incendie.

Le PRENEUR déclare aussi avoir été informé de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, fixant le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps.

BNC

BAV

Il supportera l'application de cette réglementation et la réalisation des éventuels travaux de conformité nécessaires, sans recours possible contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire ou légale.

Ces travaux deviendront la propriété du BAILLEUR à la date d'expiration du bail sans indemnité.

3.3 Améliorations

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des améliorations ont été réalisées par le PRENEUR sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, si bon lui semble, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Sur l'autorisation du BAILLEUR qu'il donne d'ores et déjà par le présent bail, le PRENEUR s'engage à réaliser les améliorations suivantes, sous réserve de l'accord de la copropriété et des règles municipales ou d'urbanisme dont le PRENEUR fera son affaire personnelle :

- Création de murs-cloisons, de séparation, isophoniques pour permettre la division avec le local voisin sis 61 et 63 Cours LAMARQUE à Arcachon (33120)
- Réfection des peintures murs, plafonds et sols suite aux travaux
- Pose d'un nouveau compteur et installation électrique indépendants aux normes actuelles
 - Compteur d'eau indépendant
- Création de toilettes-wc avec lave mains et eau chaude
- Adresse postale indépendante avec boîte aux lettres
- Dissocier la climatisation réversible existante pour la rendre indépendante et aux normes actuelles
- Pose d'une bache électrique indépendante en façade sur rue
 - Pose d'une enseigne électrique indépendante sur rue
 - Travaux d'accès à internet, réseaux informatiques indépendants

A la date d'expiration du bail, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR sans indemnisation.

Ces améliorations seront réalisées par le Preneur sous réserve du respect des règles de copropriété et d'urbanisme, des recours et autorisation de tous tiers ou voisins, fussent-ils par ailleurs locataires du BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute autorisation utile, sans recours contre le BAILLEUR.

BPC

3.4 Constructions et Démolitions

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune construction ou de démolition sans l'autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le PRENEUR sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Mêmes autorisés, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés par le PRENEUR, sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls.

Le BAILLEUR autorise d'ores et déjà le PRENEUR à reconstruire un mur et des cloisons iso phoniques à l'emplacement de l'ancien mur porteur qui assurait la séparation entre la Résidence LES ALIZES (n° 57-59 Cours Lamarque de Plaisance) et la résidence dénommée 63 cours Lamarque de Plaisance (même adresse), ainsi que tout travaux d'amélioration consécutifs comme il est décrit à l'article 3.3.

Ces constructions et/ou démolitions seront réalisées par le Preneur sous réserve du respect des règles de copropriété et d'urbanisme, des recours et autorisation de tous tiers ou voisins, fussent-ils par ailleurs locataires du BAILLEUR, le PRENEUR faisant son affaire personnelle de toute autorisation utile, sans recours contre le BAILLEUR.

A la date d'expiration du bail, le BAILLEUR pourra :

- exiger la remise en l'état des lieux, aux frais du PRENEUR ;
- devenir propriétaire par accession des constructions nouvelles, autorisées ou non, sans indemnité pour le PRENEUR.

3.5 Contrats d'abonnement

Le PRENEUR souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent PRENEUR. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone.

Le PRENEUR prendra à sa charge les frais éventuels correspondant à l'acheminement et l'évacuation des fluides et sources d'énergie, (Eau, gaz, électricité) ainsi que la pose des compteurs individuels correspondant sans que le BAILLEUR puisse en aucune mesure être inquiété à ce titre et sans recours possible à son encontre par le PRENEUR au titre de son obligation de délivrance.

3.6 Enseigne et réseaux informatiques

Dans la limite des lois et règlements et des prescriptions d'urbanismes, le PRENEUR pourra installer une enseigne lumineuse, des stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de

BPC

l'immeuble ou du terrain loué après avoir obtenu l'agrément préalable et écrit de la copropriété et du BAILLEUR.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

Il en est de même s'agissant de l'accès à l'éventuel réseau informatique ou à la ligne correspondante, restant à la charge d'installation et d'entretien du PRENEUR.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée.

En fin de bail, il appartiendra au PRENEUR de désinstaller, à ses frais, les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état.

3.7 Interdiction de changer la forme des lieux

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le BAILLEUR s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination, sauf autorisation spécifique telle que précisée au chapitre 3.4 (division entre les n° 57-59 et 63 cours Lamarque de Plaisance.

3.8 Garantie des vices cachés

Il est expressément convenu entre les parties que le BAILLEUR ne garantira pas le PRENEUR contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

3.9 Occupation des lieux en bon père de famille

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués en bon père de famille en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que se soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni inconvénient, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

A ce titre, le PRENEUR répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

BNC

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

3.10 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Sans préjudice de l'application des dispositions des clauses 1.3 et 3.8, le PRENEUR devra :

- se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, les règles locales d'urbanisme, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, le droit de l'Environnement et des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) et plus généralement de tous les services administratifs concernés.
- faire son affaire personnelle, de tous agréments, recommandations ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes ou de la copropriété ou du voisinage concernant les modalités de son occupation des lieux.
- faire son affaire personnelle, de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner de l'Inspection du Travail (DIRRECTE) et plus généralement de tous les services administratifs concernés (Préfecture)
- faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués pour son compte ou celui de ses salariés, mandataires, préposés.

Le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

BNC

BN

3.11 Obligation de garnir les lieux et effectivité de l'exploitation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, et constamment exploités ou achalandés, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires du bail.

Le PRENEUR devra y exercer son activité et exploitation personnelle de manière continue.

3.12 Obligation d'assurance

- a) Le PRENEUR s'engage à garantir le BAILLEUR de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.
- b) Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux, détériorations immobilières sur les parties louées. Il devra également entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel, telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, rideaux métalliques ou sectionnels, stores, glaces, vitres, revêtements de sols et de murs, cette énumération étant énonciative et nullement limitative.
- c) Le PRENEUR devra également s'assurer, à ses frais, en sa qualité locataire occupant et, et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurance, contre les risques de responsabilité civile pour les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du preneur de l'activité exercée.
La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le bailleur et ses assureurs.
- d) Le PRENEUR devra sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes, sur toute réquisition de sa part.
- e) De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre sur les biens garnissant les lieux loués, seront affectée au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.
- f) Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.
- g) Dans le cas où des sous-locations ou des cessions seraient autorisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR.

- h) Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la compagnie d'assurance formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels et marchandises, jusqu'à leur rétablissement, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie, au profit de ce dernier, des indemnités d'assurance à concurrence des sommes qui lui seraient dues. Tout pouvoir est donné au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.
- i) LE PRENEUR s'engage en outre à aviser le BAILLEUR de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers, ainsi qu'à se conformer à toute décision prise par le BAILLEUR pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs.

3.13 Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, son architecte, l'huissier de justice ou l'expert de son choix ainsi que tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives et, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins une semaine à l'avance.

En cas de vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il devra également laisser visiter les lieux de 8h30 heures à 19h30 heures, les jours ouvrables.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail.

3.14 Cession du bail

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son entreprise ou s'il entend bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, et sous réserve de l'agrément préalable du BAILLEUR.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son droit au bail et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte.

Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai d'un mois après réception de la demande d'agrément vaudra refus d'acceptation du cessionnaire proposé.

En revanche, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte, n'empêche pas la cession s'il avait précédemment agréé le cessionnaire proposé.

BOC

BV

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera signifié au BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En toute hypothèse, la cession ne pourra intervenir que si les charges et conditions du présent bail ont été exécutées et notamment, si aucun loyer ne reste dû.

Le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du cessionnaire, et des cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant une durée de trois années à compter de la date de la cession ce y compris si pendant cette durée le bail devait être renouvelé ou tacitement prolongé.

En cas de cessions successives, le PRENEUR restera garant de tous les cessionnaires pendant une même durée de trois années.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport du fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante, ou de cession de toutes les parts ou actions de la société preneuse à une société qui prendrait son contrôle (cession massive de droits sociaux).

3.15 Cession de l'immeuble

Le BAILLEUR, s'il cède l'immeuble objet du présent bail, devra obtenir de l'acquéreur l'engagement de respecter les obligations résultant du présent bail et de ses avenants. Il en informera le PRENEUR, afin d'organiser la poursuite du bail.

En cas de cession par le BAILLEUR de l'immeuble objet du présent bail, celui-ci devra en informer le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement.

Cette notification devra, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée.

A partir de la réception de cette notification, le PRENEUR disposera d'un délai d'un mois pour se prononcer, à défaut de quoi il est présumé y renoncer.

Si le PRENEUR accepte l'offre de vente, il disposera d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Ce délai sera porté à quatre mois si la réalisation de la vente est subordonnée à l'obtention d'un prêt.

A l'issue de ce délai, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente par le PRENEUR sera caduque.

BNC

3.16 Cession du fonds de commerce

En outre, le BAILLEUR pourra acquérir par priorité le fonds exploité dans l'immeuble objet du présent bail, s'il offre au PRENEUR des conditions d'acquisition identiques à ce qu'un tiers lui en offrirait.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son fonds de commerce, quinze jours au moins avant la signature de l'acte.

Cette information devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de cette information vaudra refus d'acquérir par priorité le fonds de commerce exploité dans l'immeuble objet du présent bail.

Cette obligation d'information et le droit préférentiel du BAILLEUR sera aussi applicable au cas d'une cession de toutes les parts ou actions de la société preneuse à une société qui prendrait son contrôle (cession massive de droits sociaux).

3.17 Sous-location

Il est rappelé que les locaux loués forment un ensemble indivisible.

Le PRENEUR ne pourra sous-louer ou mettre à disposition les lieux objet des présentes sauf agrément préalable et écrit du BAILLEUR et sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce.

Aucune tolérance, ne pourra être déclarée opposable au BAILLEUR et ne saurait prendre la qualification d'un bail de sous location ou d'une mise à disposition autorisée.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par acte extra-judiciaire de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du Code de commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les date, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément sera considéré comme un refus d'acceptation du sous-locataire proposé.

En revanche, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte, n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

BNC

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera en toute hypothèse remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du sous-locataire, pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant toute la durée du présent bail et de son premier renouvellement ou de sa tacite reconduction et dans ce cas, jusqu'à complète libération des lieux, sauf décharge expresse du BAILLEUR.

Article 4 : Prix du Loyer

4.1 Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE DEUX MILLE QUATRE CENT EUROS HORS CHARGE et HORS TAXE (32.400 € H.T. et H.C.),**

Soit DEUX MILLE SEPT CENT EUROS HORS CHARGE et HORS TAXE (2.700 € H.C. et H.T.) par mois,

Les parties conviennent d'opter pour l'assujettissement à la TVA de la location consentie.

Cette taxe sera à la charge du preneur qui s'engage également à prendre à sa charge toute taxe qui serait substituée à la TVA par la réglementation.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer ainsi que l'acompte mensuel de charges (Cf. Chapitre 4.4) mensuellement et d'avance au moyen d'un paiement par virement bancaire devant intervenir avant le 5 de chaque mois, selon un relevé d'identité bancaire annexé au présent bail ou tout autre qui lui serait substitué en cours de bail.

Ce loyer et l'acompte sur charges sera payable au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, exclusivement par virement au compte bancaire du Bailleur comme mentionné à l'article précédent.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer, de la TVA ou des charges correspondantes, le PRENEUR sera redevable au BAILLEUR d'un intérêt de retard égal au taux légal en vigueur majoré de cinq points. Cette indemnité sera due de plein droit sans mise en demeure préalable et son versement ne vaudra pas octroi au PRENEUR d'un délai de règlement.

A titre exceptionnel, il est convenu une franchise de loyers du 1^{er} janvier 2016 au 29 février 2016, période pendant laquelle le PRENEUR ne devra aucun loyer soit un franchise correspondant à la somme de 5.400 €.

4.2 Indexation du loyer

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé à la hausse chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, sur l'évolution de l'indice INSEE DES LOYERS COMMERCIAUX (ILC).

L'indice de référence connu à la date de prise d'effet du bail pour cette indexation du loyer est celui du 2ème trimestre de l'année 2015 soit **108,38**.

L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

Le calcul du loyer révisé sera mis en œuvre par comparaison du dernier indice connu lors de la date de révision avec celui connu à même date de l'année précédente sans qu'il ne puisse être jamais comparé deux indices distants pour un période dépassant la périodicité de révision, en application de l'article L112-1 du Code monétaire et financier.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une ou l'autre des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

Il est expressément prévu entre les parties que par le jeu de la clause d'indexation ou par celui de l'indexation légale, le nouveau loyer révisé ne pourra être inférieur au montant du loyer précédemment réglé par le preneur.

La variation du loyer étant automatique, elle n'est subordonnée à aucune notification, le fait de ne pas l'avoir calculé immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit de l'une des parties à en réclamer l'application ultérieure avec effet rétroactif.

Si l'indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé par un nouvel indice mis en place par l'INSEE ou par le gouvernement, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi soit par accord amiable entre les parties, soit à défaut d'accord entre elles par voie d'expertise effectuée par un seul expert, désigné soit d'un commun accord par les parties, soit par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise et d'instance étant à la charge exclusive du preneur. L'expert agira en tant que mandataire commun des parties conformément à l'article 1592 du Code Civil dont les dispositions ont été étendues au louage.

Le fait pour la société bailleuse de ne pas appliquer la présente clause d'indexation, nonobstant la variation de l'indice de référence, ne pourra en aucun cas être considéré comme une renonciation implicite au jeu de celle-ci.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante sans laquelle le bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le bailleur et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnités.

BPC

4.3 Révision du loyer

Le loyer du présent bail pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les ans à la date anniversaire du bail et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

4.4 Charges et taxes

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera toute taxe, sous quelque dénomination qu'elle soit, pouvant être mise à la charge des locataires à la date de prise d'effet du présent bail.

Seront aussi à la charge du PRENEUR toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer, à la date de prise d'effet du présent bail, sur les locataires et notamment celles énoncées à l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le PRENEUR devra en outre supporter ou rembourser au BAILLEUR, l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués.

Le PRENEUR remboursera également au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe de déversement à l'égout,
- Le montant de l'impôt foncier au prorata de la durée d'occupation et des surfaces occupées par le PRENEUR au sein de l'immeuble loué en vertu du présent bail, étant précisé que le remboursement de l'impôt foncier par le PRENEUR et payable par acompte mensuel par douzième calculé sur l'année précédente et en même temps que le loyer (Cf. Chapitre 4.1) avec régularisation du solde annuel dès réception par le BAILLEUR de son avis d'imposition.

Concernant les modalités pratiques de paiement de ces charges, le PRENEUR les supportera directement ou les remboursera au BAILLEUR, à chaque terme, si celui-ci les a avancées.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : taxe professionnelle (CET – CFE & CVAE- Contribution foncière des Entreprises et Contribution sur la Valeur Ajoutée des Entreprises), taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre.

Le BAILLEUR adressera au PRENEUR un état récapitulatif annuel des charges, impôts et taxes et leur répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

Durant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

BPC

BW

Tous les trois ans, le BAILLEUR communiquera au PRENEUR :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel,
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

4.5 Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme de CINQ MILLE QUATRE CENT EUROS HORS CHARGE et HORS TAXE (5.400 € H.C. et H.T.), correspondant à DEUX mois de loyers hors taxe en principal, non productive d'intérêts.

Ce dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les parties au présent bail conviennent de ce que le BAILLEUR sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Le PRENEUR ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un terme de loyer en principal. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le BAILLEUR, le PRENEUR aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et sera remboursé au PRENEUR en fin de jouissance, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

Article 5 : Fin du bail

5.1 Disparition de la chose

AMC

AB

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit et sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail, conformément à l'article 1722 du Code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du PRENEUR.

5.2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail telles que successivement énumérées ci-dessus, ou des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10 %.

Enfin, il suffira d'une simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance du ressort du siège social du BAILLEUR pour obtenir l'expulsion des lieux loués du PRENEUR ou de tout occupant de son chef.

5.3 Clause pénale

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le BAILLEUR percevra, de plein droit et sans mise en demeure préalable, une pénalité de 10 % des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

BPC

En cas de résiliation du bail, de plein droit ou judiciaire, ou de refus de renouvellement pour une cause imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 5 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

Tous frais de procédure ou de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

5.4 Restitution des lieux

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le PRENEUR devra quinze jours avant la fin du bail, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement.

Le PRENEUR ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du BAILLEUR de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire. L'ensemble des réparations s'effectuera sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, dont le PRENEUR supportera les honoraires. Si une telle remise en état est nécessaire, le PRENEUR versera au BAILLEUR, à compter de la date d'expiration du bail, une indemnité journalière fixée à 1/30ème montant du dernier loyer mensuel révisé, accessoires compris, cette indemnité étant justifiée par l'immobilisation des lieux loués.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, aux frais du PRENEUR.

En cas d'absence du PRENEUR au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais du PRENEUR.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Article 6 : Tolérances

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

Article 7 : Litiges

BPC

Bw

Le présent contrat sera soumis à la Loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du Droit français.

Seuls les tribunaux du ressort du siège social du BAILLEUR seront compétents pour régler les différends survenant entre les parties.

Article 8 : Déclarations

8.1 Déclarations du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail.
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail.
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.
- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du code de la construction et de l'habitation.

8.2 Déclaration du PRENEUR

De son côté le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que des obligations légales découlant de l'application des articles L145 et suivants du Code de Commerce et plus généralement des articles 1708 et suivants du Code Civil relatifs au contrat de louage.

Article 9 : Les déclarations sanitaires, le droit de l'environnement et les ICPE

Diagnostic technique amiante et termites:

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble dont les parties communes ne comportent aucun matériau contenant de l'amiante ou des termites, conformément à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires et administratives actuellement en vigueur.

En outre, le BAILLEUR déclare que ce dossier est à la disposition du PRENEUR, qui, sur simple demande par lettre recommandée avec accusé réception, peut en recevoir une copie intégrale.

BPC

BW

Enfin, le BAILLEUR s'engage à réaliser en cours de bail toute investigation, contrôle ou travaux qui seraient rendus nécessaires par une nouvelle réglementation en matière d'amiante.

Installation classée pour la Protection de l'Environnement :

Le PRENEUR, s'il est assujéti à la réglementation des Installations Classées pour le Protection de l'Environnement (ICPE) s'engage à faire son affaire personnelle du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. De même, il s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière d'installations classées.

En outre, si le PRENEUR envisage de procéder à la cession de son bail à l'acquéreur de son fonds de commerce, conformément à la clause « Cession du droit au bail » des présentes, il ne pourra le faire que sous la condition suspensive d'apporter la preuve du respect de la procédure prévue en cas de changement d'exploitant par l'article 34 du décret du 21 septembre 2004. La preuve du respect de cette obligation pourra être apportée par la transmission au BAILLEUR des courriers échangés avec l'Administration compétente.

A son départ ou à celui de son successeur (en cas de cession du droit au bail), le PRENEUR devra remettre au BAILLEUR les lieux loués dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour l'environnement ou la santé au sens de l'article L.511-1 du Code de l'environnement et justifier auprès du BAILLEUR de l'accomplissement de la totalité de la procédure de cessation d'activité, de sorte que le BAILLEUR ne puisse être recherché à ce sujet.

Dans l'hypothèse où le PRENEUR ou son successeur ne réaliserait pas cette remise en état, le BAILLEUR serait en droit d'effectuer les travaux de dépollution nécessaires et d'en faire supporter le coût au PRENEUR ou à son successeur.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, auquel seront annexés le cas échéant:

- la copie intégrale de la déclaration de cessation d'activité faite par le PRENEUR ou de son successeur,
- le cas échéant, l'arrêté préfectoral de remise en état de l'installation classée,
- les pièces justifiant la réalisation des travaux de dépollution.

Si après le départ du PRENEUR ou de son successeur, le BAILLEUR se voyait imposer des mesures complémentaires de dépollution sur injonction du préfet, celui-ci serait en droit d'en faire supporter le coût au PRENEUR ou à son successeur, s'il a quitté les lieux depuis moins d'un an.

Évacuation des déchets

En application des articles L.541-2 et L.541-3 du Code de l'environnement, toute personne qui produit ou qui détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.

BPC

BN

A cet égard, le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation en vigueur et à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets.

En outre, au départ du PRENEUR, celui-ci s'engage à procéder ou à faire procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. A cet effet, il fera procéder à un audit des sols souillés et supportera tous les coûts qui seraient liés aux mesures que l'autorité Administrative pourrait décider.

Au départ du PRENEUR, la remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, auquel seront annexées :

- la copie des bordereaux de suivi des déchets
- les factures des sociétés ayant procédé à leur enlèvement et à leur transport.

■ Etat des risques naturels et technologiques

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui se situe dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrits ou approuvés, ou encore dans une zone de sismicité définie par décret

Au cas présent un aléa « Erosion dunaire et recul du trait de côte » a été défini selon arrêté préfectoral du 10 novembre 2010.

Est annexé au présent bail une fiche synthétique de l'état des risques naturels et technologiques établi d'après le modèle défini par l'arrêté du 31 décembre 2001 et selon arrêté préfectoral en date du 20 novembre 2012.

Si l'immeuble venait en cours de bail à être cartographié dans une nouvelle zone à risque, le BAILLEUR s'engage à établir à l'occasion de chaque renouvellement dudit bail ou en cas de cession de celui-ci, un nouvel état des risques naturels et technologiques, dont une copie serait transmise au PRENEUR et annexée aux présentes.

De même, le BAILLEUR s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de risques naturels ou technologiques.

En outre, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui n'a subi aucun sinistre, donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, du fait d'une catastrophe technologique ou naturelle.

Le PRENEUR s'oblige à faire son affaire personnelle de la situation de l'immeuble au regard des plans de prévention des risques naturels, technologiques, miniers ou sismiques, de l'exécution des prescriptions de travaux le cas échéant relatives sur les documents annexés.

Article 10 : Honoraires de rédaction, de négociation et frais d'enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

BPC

BW

Les frais d'enregistrement (25 €) et honoraires de rédaction des présentes (800 € H.T. soit 960 € T.T.C. – T.V.A. 20%) seront facturés au BAILLEUR et supportés par le PRENEUR.

Les honoraires de négociation et d'intermédiation seront facturés au PRENEUR par l'agence concernée et supportés par le PRENEUR pour un montant forfaitaire de 11.400 € hors taxes soit 13.680 € T.T.C..

Fait en trois exemplaires, dont un pour l'enregistrement.

A BORDEAUX,

L'AN DEUX MILLE QUINZE ET Le *18 décembre*

- LE BAILLEUR -

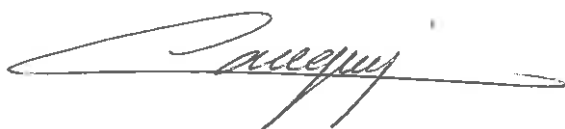
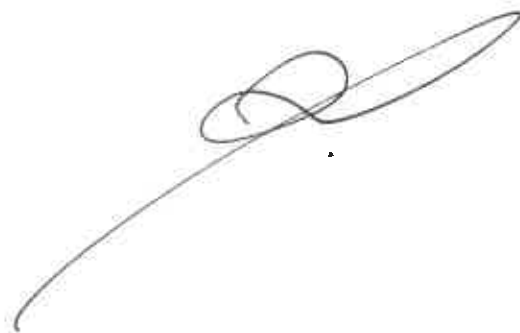
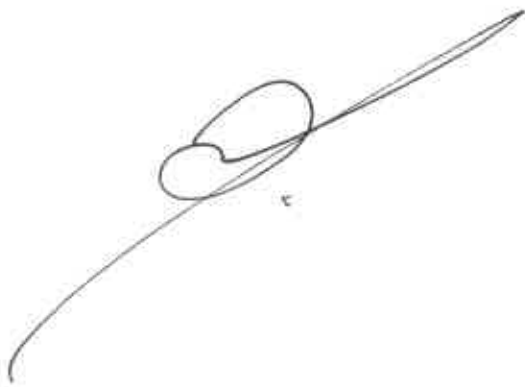
La Société Civile Immobilière 61 COURS LAMARQUE
Représentée par Monsieur Bruno CASSEGRAIN

- LE PRENEUR -

Monsieur Nicolas BARBOTIN,

Madame Sophie HARTE (procuration en annexe donnée à Monsieur Nicolas BARBOTIN),

Agissant ensemble au nom et pour le compte de la société en cours de formation CJ DESIGN



MANDAT DE PROCURATION

Je soussignée, HARTE Sophie née le 18/02/1979 à Mont de Marsan(40) et domiciliée 8 avenue Bon Air 33700 MERIGNAC associée de la société CJ DESIGN société SARL en cours de formation, au capital de 1000 € et domiciliée rue Lecoq 33000 BORDEAUX

Donne pouvoir à Monsieur Nicolas Barbotin, né le 04/06/1978 associé-gérant de la société CJ DESIGN, société SARL en cours de formation au capital de 1000 € et domiciliée rue Lecoq 33000 BORDEAUX

Agissant en qualité de MANDATAIRE,

Pour effectuer la mission décrite ci-dessous comme je pourrais le faire personnellement :

- Le mandataire pourra signer le bail commercial du 61 Cours Lamarque à Arcachon (33).
- Le mandataire pourra signer et passer tous actes et pièces, et faire tout ce qui serait utile et nécessaire.

La procuration pourra être révoquée par le mandant ou le mandataire au moyen d'une LRAR adressée à l'autre partie.

Fait à Biganos, le 16 décembre 2015.

Le Mandant
Nom, Prénom
(« Bon pour pouvoir »)

Bon Pour Pouvoir
HARTE Sophie



Le Mandataire
Nom, Prénom
(« Lu et accepté »)

BARBOTIN
Nicolas

