

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

- **Madame Marie BLANC**  
De nationalité française  
Née le 21 Août 1942 à MONTIGNAC  
Demeurant à Chemin d'Olhaberrieta (64500) CIBOURE  
Agissant ès-qualité d'usufruitière de l'immeuble situé 63 Cours de la Martinique à BORDEAUX

ET

- **Monsieur Frédéric BLANC**  
De nationalité française  
Née le 23 Juillet 1964 à PERIGUEUX  
Demeurant à 25 ter Avenue de Verdun 33127 MARTIGNAS SUR JALLES  
Agissant ès-qualité de nue-propriétaire de l'immeuble situé 63 Cours de la Martinique à BORDEAUX

Ci-après dénommée « le BAILLEUR »  
D'UNE PART,

ET

- **La Société BY EVERYONE SPEAKS**  
Société par actions simplifiée au capital de 7.500 euros  
Ayant son siège social (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique  
Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 840 688 253  
Représentée par **Monsieur Cédric LEMONNIER**, agissant ès-qualité de Président, **Monsieur TONY HEITZMANN** agissant ès-qualité de Directeur Général, et **Monsieur VINCENT GENET DE CHATENAY** agissant ès-qualité de Directeur Général

Ci-après dénommée « le PRENEUR »  
D'AUTRE PART,

PREALABLEMENT AU BAIL COMMERCIAL OBJET DES PRESENTES IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

✓  
HB - FB  
CC TM

## EXPOSE

**Madame Marie BLANC**, usufruitière, et **Monsieur Frédéric BLANC**, nu-propriétaire, sont propriétaires d'un bien immobilier sis à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique ci-après désigné et faisant l'objet du présent bail.

Il est rappelé que les locaux dans lesquels situés à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique ont été donnés à bail aux termes d'un acte sous seing privé en date à Bordeaux du 8 juin 2012, au profit de la SARL LAE K, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000 euros dont le siège social est à (33000) BORDEAUX – 100 Cours de Verdun régulièrement immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 530 474 790 pour une durée de neuf années à compter du 16 juillet 2012 et comprenant :

- Un local commercial d'une superficie de 160 mètres carrés composé d'une entrée et d'un espace d'accueil, un coin wc avec point d'eau, une cuisine aménagée avec rangement, plan de travail et 2 plaques électriques, un puit de jour couvert par une verrière, 4 pièces avec placard et une pièce d'archives.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 8 octobre 2014, la Société ZEN COIFFURE ET BEAUTE, Société à responsabilité limitée au capital de 1.500 euros, dont le siège social est situé à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique, régulièrement immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 490 472 236, a acquis de la société dénommée LAE K, Société à responsabilité limitée au capital de 5.000 euros dont le siège social est à (33000) BORDEAUX – 100 Cours de Verdun régulièrement immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 530 474 790, précédent exploitant, un droit au bail sis à BORDEAUX (33000), 63 Cours de la Martinique.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 10 Aout 2015, la société HAXPAHE, Société par actions simplifiées au capital de 8.000 euros, Dont siège social est à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 812 945 384, Représentée par **Madame Muriel GROUSSOL** agissant en sa qualité de Présidente, a acquis de la société dénommée ZEN COIFFURE ET BEAUTE, Société à responsabilité limitée au capital de 1.500 euros, dont le siège social est situé à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique, régulièrement immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 490 472 236, un fonds de commerce exploité à BORDEAUX (33000), 63 Cours de la Martinique, sous l'enseigne «ZEN COIFFURE ET BEAUTE», pour l'exploitation duquel le cédant était immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° SIRENE 489 146 126 et comprenant notamment le droit, pour le temps qu'il restait à courir, au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 5 juillet 2018, la société HAXPAHE, Société par actions simplifiées au capital de 8.000 euros, Dont siège social est à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique, Régulièrement immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 812 945 384, Représentée par **Madame Muriel GROUSSOL** agissant en sa qualité de Présidente et d'associée unique, a cédé un fonds de commerce de coiffure à la Société BY EVERYONE SPEAKS, Société par actions simplifiée au capital de 7.500 euros, Ayant son siège social (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique, Immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 840 688 253, et comprenant notamment le droit, pour le temps qu'il restait à courir, au bail des locaux où est exploité le fonds de commerce.

Les parties déclarent vouloir résilier purement et simplement à compter de ce jour ledit bail, sans indemnité, faisant leur affaire personnelle de tout compte, notamment de remboursement de prorata.

Elles se sont donc accordées et ont convenu de conclure un nouveau bail commercial qui se substitue au précédent bail commercial selon les conditions énoncées ci-après.

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

CC VG MB FB  
TH

## CONVENTION

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, à la Société **BY EVERYONE SPEAKS**, Preneur, qui accepte la les biens immobiliers ci-après désignés, sis à (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique.

### ARTICLE 1 – Désignation

Les lieux loués sont situés au sein de l'immeuble (33000) BORDEAUX – 63 Cours de la Martinique, représentant :

- Un local commercial d'une superficie de 160 mètres carrés composé d'une entrée et d'un espace d'accueil, un coin wc avec point d'eau, une cuisine aménagée avec rangement, plan de travail et 2 plaques électriques, un puit de jour couvert par une verrière, 4 pièces avec placard et une pièce d'archives.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés.

Le Bailleur autorise le Preneur à réaliser des travaux nécessaires à aménager le local conformément aux plans ci-joints.

### ARTICLE 2 – Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencent à courir rétroactivement à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2018 pour se terminer à pareille époque en 2027.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale ; le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

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

### ARTICLE 3 - Jouissance - Désignation des lieux - Occupation des lieux

Les lieux sont destinés à l'usage suivant : salon de coiffure, barbier, cabinet d'esthétique, tatouages, ventes d'accessoires....

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits du Bailleur d'en contester le caractère, le Preneur doit en aviser le Bailleur conformément à l'article L.145-47 du Code de commerce.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres locataires ou propriétaires exploitant les locaux voisins, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Les lieux devront être garnis, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du Bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit, à l'exception des réparations visées à l'article 606 du Code civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

**LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES ET CONDITIONS ORDINAIRES ET DE DROIT ET SOUS CELLES PARTICULIERES SUIVANTES QUE LE PRENEUR ACCEPTE EXPRESSEMENT:**

**ARTICLE 4 – Aménagements**

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés.

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur.

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de bail.

**ARTICLE 5 - Conditions générales d'utilisation**

**LE PRENEUR A L'OBLIGATION :**

1. de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées,
2. de n'utiliser, pour l'évacuation de tous déchets et détritus de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le syndic ou le Bailleur,
3. de porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritus aux heures qui lui seront prescrites,

CC VB HB FB  
TH

4. de faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués,
5. d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe,
6. de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir,
7. de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur,
8. de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef,
9. de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant,
10. de ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds,
11. de se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, l'exploitation de son activité,
12. s'il en existe ou s'il vient à en exister, d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance,
13. de renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :
  - en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement,
  - en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services,
  - en cas de modification ou de suppression des prestations communes,
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général,

- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la Société prenante, soit du Bailleur, soit des tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef,
  - en cas de vice ou défaut de la chose louée, le preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil,
  - en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire,
14. d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus.

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le preneur.

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

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le Bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### **ARTICLE 6 - Travaux - Entretien - Réparations – Transformations**

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien.

La charge de l'entretien, des remplacements, des réparations et des travaux, y compris ceux relatifs à la conservation des Locaux et de leurs éléments d'équipement et les travaux d'amélioration, incombe au Preneur à l'exception des grosses réparations - limitativement visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur. - notamment celles visées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur, étant précisé que dans l'esprit des Parties, les grosses réparations sont celles touchant à l'immeuble dans sa structure et sa solidité générale.

Cette charge incombant au Preneur existera pour autant que la nécessité de remplacement, de réparation ou de travaux provienne de l'usure normale.

Les remplacements, réparations et travaux rendus nécessaires par vice de construction, vétusté, faute d'entretien à la charge d'un tiers, cas de force majeure ou faute du Bailleur ou d'un tiers, demeureront à la charge exclusive du Bailleur.

Cette charge incombant au Preneur existera quelle qu'en soit la cause, y compris en cas de vice de construction, d'usure, de vétusté, de dégradations quelle qu'en soit l'origine, ou de force majeure mais à la condition que cette cause ne soit pas la conséquence d'un manquement du Bailleur à l'une de ses obligations de réparations et travaux.

CL V6 MB FB  
TP

L'entretien, les remplacements, les réparations et les travaux à la charge du Preneur s'entendent de ceux nécessaires dans les parties privatives occupées par le Preneur et de ceux réalisés dans les parties communes de l'ensemble immobilier et leurs éléments d'équipement selon - répartition au prorata de la surface des Locaux- les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux et les millièmes de charges correspondant.

Le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble - et les charges liées à l'administration des parties communes - en ce compris les honoraires de toute nature.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative - , tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'immeuble.

Le Preneur aura la charge de tous travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative- , tant sur les parties privatives des Locaux que sur les parties communes de l'immeuble, pour autant qu'ils ressortent de son obligation d'entretien et de réparation telle définie ci-dessus.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux liés à la mise en conformité des Locaux au regard de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité, à l'exception de ceux qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur, qui demeureront à la charge de celui-ci, y compris ceux ressortant de l'obligation du Bailleur telle que définie ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur.

Le Bailleur conservera la charge de tous travaux liés à la mise en conformité des Locaux au regard de la réglementation actuelle et future concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité, y compris ceux qui pourraient être spécifiques aux activités du Preneur dès lors qu'ils concerneront le gros-œuvre, le Preneur conservant à sa charge ceux ressortant de ses obligations locatives telles que définies ci-dessus.

Le Preneur supportera la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, hygiène, salubrité et conformité des Locaux, en ce compris ceux qui pourraient être spécifiques à ses activités à l'exception de ceux concernant le gros-œuvre, par exception à la limitation de ses obligations en matière d'entretien et de réparation telles que définies ci-dessus, ce qui est accepté par le Preneur.

Cette obligation à la charge du Preneur de mise en conformité au regard des réglementations actuelles et futures, s'entend des travaux nécessaires dans les Locaux, ainsi que de ceux nécessaires dans les parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, - au prorata de la surface occupée- en fonction des tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant les Locaux.

Le Bailleur conservera néanmoins à sa charge les travaux de mise en conformité des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, l'obligation du Preneur ne concernant que les parties privatives des Locaux.

Le Bailleur déclare à ce sujet qu'il a fait procéder, préalablement à la signature des présentes, à la recherche de présence d'amiante

Il en résulte que les Locaux présentent un niveau d'empoussièvement inférieur à la norme admise.

En résumé, le Preneur supportera la charge financière des dépenses suivantes auxquelles il est conventionnellement tenu, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées :

- les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'oeuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparations et travaux (préventifs, curatifs, de ravalement, d'éradication) des

V6  
CC  
MB  
FB  
TK

éléments constituant les Locaux - parties privatives et parties communes au prorata de - la surface occupée- des tantièmes de copropriété, tant sur l'immeuble que sur les équipements tels que :

- les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles,
- les menuiseries intérieures et extérieures,
- les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
- les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
- les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
- les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
- les modifications et travaux prescrits par l'autorité administrative, y compris ceux visant à éliminer des risques sanitaires, d'hygiène et de sécurité,
- les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
- les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve
- les ascenseurs, monte-charges, nacelles,
- les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
- les revêtements des murs, plafonds et sols,
- les espaces verts, végétation, cours intérieures, aire de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- les frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers, "liste d'autres services collectifs à disposition dans l'immeuble"
- les frais d'administration des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux, y compris les honoraires de gestion.

#### **LE BAILLEUR DEVRA DE SON COTE :**

Lors de la conclusion du bail, puis tous les trois ans, le bailleur devra communiquer au Preneur:

- 1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;
- 2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois années précédentes, avec l'indication de leur coût.

En cours de bail, le bailleur sera tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

#### **ARTICLE 7 - Prescriptions particulières**

##### **LE PRENEUR S'OBLIGE À RESPECTER LES PRESCRIPTIONS CI-APRÈS :**

- de n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations,
- de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage,

CL √G HB FB  
XX

- de n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente,
- de ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine autre que de bureau ou mécanographique sans autorisation préalable en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins,
- d'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas en permanence dans les parties communes de l'immeuble, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, chants ou de toute autre manière,
- de veiller à ne pas entreposer dans les parties communes des motos, des bicyclettes, des caisses et ballots de marchandises,
- de ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur ; les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par la Société locataire.

#### ARTICLE 8 – Assurances

Le preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, tant pour son compte que pour celui du Bailleur. Ces assurances couvriront notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du preneur, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

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

Le preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes.

Le preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toutes compagnies d'assurances, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du Bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

#### ARTICLE 9 - Cession - Sous-location

De convention expresse aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail à une Société quelconque, ne pourront être faits par le preneur si ce n'est :

1. avec le concours du Bailleur à l'acte authentique ou sous seing privé, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le cessionnaire ou la Société à laquelle le bail aura été cédé ou apporté et ce, sans préjudice du droit du Bailleur contre le preneur sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs,

CC Vb HB FB  
TA

2. en cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une Société qui pourra se dire le successeur du preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués, la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre,
3. moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion,
4. à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré.

Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le Tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Il est interdit, sous les mêmes peines que ci-dessus, de prêter les lieux loués.

Toute location du fonds de commerce, toute gérance libre ou sujette à une publicité, sera nulle à l'égard du Bailleur et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

#### **ARTICLE 10 – Abonnements**

Le preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc. qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes.

#### **ARTICLE 11 - Loyer – Indexation**

##### **Loyer**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de VINGT DEUX MILLE SIX CENT QUARANTE ET UN EUROS ET VINGT QUATRE CENTS (22.641,24), non compris les charges et accessoires.

Il est convenu entre les parties que le présent loyer est stipulé « net de toutes charges » au profit du bailleur.

CL  $\sqrt{6}$  HB PB  
AM

Le règlement du loyer et des charges s'effectuera mensuellement et d'avance par 12 fractions égales, portables et non querables, payables d'avance les 1<sup>er</sup> de chaque mois, de chaque trimestre.

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois.

#### **Prestations et charges**

En sus du loyer, le preneur prendra directement à sa charge et / ou remboursera au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations ci-après :

- conditionnement d'air et consommation d'eau, éclairage des parties communes ;
- les frais d'entretien, de maintenance totale, de ravalement, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature et des parties communes, les honoraires d'administration ou de gérance de l'immeuble (sans que cette énumération soit limitative) ;
- taxe foncière

Il sera demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque mois avec le règlement du loyer, une provision égale au quart de la détermination des prestations, charges et investissements définis comme il est dit ci-dessus.

#### **Intérêts de retard**

Sans faire obstacle à l'application de la clause de résiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le preneur au Bailleur en vertu des dispositions du présent bail (qu'elles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres), non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 1,5 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyers.

#### **Indexation - révision du loyer**

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'indice national de la construction publié par l'indice national des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, L'indice de référence étant celui du premier trimestre 2018, soit 111,87, et l'indice de comparaison celui du deuxième trimestre situé un an plus tard et ainsi de suite, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

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 indemnité.

Conformément à l'article L.145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

## **Article 12 - Renseignements concernant l'immeuble loué**

### **1- Servitudes**

Le Preneur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits par la loi.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autre servitude que celle pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### **2- Diagnostics techniques amiante**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur)".

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

#### **Amiante : Diagnostic Technique Amiante (DTA)**

Conformément aux dispositions des articles R 1334-17 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare qu'a été réalisé un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties communes de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux et qu'un « DTA - Dossier Technique Amiante » a été constitué.

La fiche récapitulative est communiquée au Locataire conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, III du Code de la santé publique, ce que celui-ci reconnaît.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur).

Ce DAPP sera communiqué qu'aux personnes visées au 2° de l'article R 1334-29-5, II du Code de la santé publique.

### **3- Prévention des risques naturels et technologiques**

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques et des risques naturels, et dans une commune où les dispositions des articles L 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur déclare qu'un état en date du mentionne :

- o que l'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels, prescrit et approuvé,
- o que les risques naturels pris en compte sont des risques d'inondation,

- o que l'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques,
- o que l'immeuble est situé dans une zone de sismicité faible (zone 2).

#### **ARTICLE 13 - Clause de résiliation**

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer le loyer resté sans effet, ou huit jours après une sommation demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué, d'huiissier, devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huiissier et de justice, ainsi que tous frais extra-judiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée comme il est dit à l'article 11; ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 1,5% par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné ou la traite honorée.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation comme en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

#### **ARTICLE 14 - Tolérances - Indivisibilité**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur.

#### **ARTICLE 15 – Frais**

Le preneur paiera tous les frais des présentes : droits de timbre et le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

#### **ARTICLE 16 - Elections de domicile et attribution de juridiction**

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le bailleur à son domicile.

Attribution de juridiction est faite au Tribunal de grande instance du domicile du bailleur.

Cette juridiction est seule compétente pour connaître des litiges qui pourraient naître à raison de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et des suites quelconques, même après résiliation du bail.

Fait à BORDEAUX

Le

En deux exemplaires

**LE BAILLEUR**

**Monsieur Frédéric BLANC**  
**Nu-propriétaire**



**LE PRENEUR**

**Pour la Société BY EVERYONE SPEAKS**  
**Monsieur Cédric LEMONNIER**



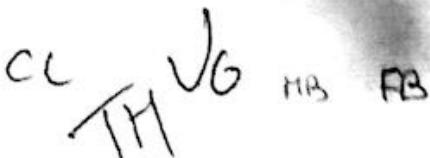
**Madame Marie BLANC**  
**Nu-propriétaire**



**Monsieur TONY HEITZMANN**



**Monsieur VINCENT GENET DE CHATENAY**



CC TH VG MB FB