

BAIL COMMERCIAL

Entre la
SCI

NIETO SAUVESTRE

et la

SARL

SAUVESTRE NIETO

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce
et du décret N° 53-960 du 30 septembre 1953

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société dénommée NIETO SAUVESTRE, société civile au capital de 1000 €uros, dont le siège est situé au 120 Passage des Lavandières 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux, sous le numéro 793705740, représentée par son gérant Monsieur Vincent NIETO,

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR »,
d'autre part,

ET

La société dénommée SAUVESTRE NIETO (enseigne POMPES FUNEBRES MAGAL), société à responsabilité limitée au capital de 3000 €uros, dont le siège est situé au 120 Passage des Lavandières 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC, inscrite au Registre du Commerce de Bordeaux, sous le numéro 793698408, représentée par son gérant Madame Alexandra SAUVESTRE,

ci-après dénommé « LE PRENEUR »,
d'autre part,

SOMMAIRE

EXPOSE PRELIMINAIRE

CHAPITRE I – DESTINATION

- Article 1 – Objet
- Article 2 – Désignation
- Article 3 – Durée
- Article 4 – Etat des lieux
- Article 5 – Destination

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

- Article 6 – Conditions générales de jouissance
- Article 7 – Travaux, installations, aménagements
- Article 8 – Droit d’affichage
- Article 9 – Entretien
- Article 10 – Visite et surveillance des locaux
- Article 11 Charges, impôts, taxes
- Article 12 – Assurances
- Article 13 – Cession de bail
- Article 14 – Sous-location
- Article 15 – Téléphone et autres télécommunications
- Article 16 – Restitution des locaux

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

- Article 17 – Loyer
- Article 18 – Taxes
- Article 19 – Charges et accessoires
- Article 20 – Modalités de règlement
- Article 21 – Dépôt de garantie
- Article 22 – Révision du loyer
- Article 22 bis – Réglementations particulières

CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS

- Article 23 – Clause résolutoire
- Article 24 – Frais et enregistrement
- Article 25 – Election de domicile

CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

- Article 26 – Désignation
- Article 27 – Dates de références
- Article 28 – Destination
- Article 29 – Loyer annuel de base
- Article 30 – Provisions sur charges
- Article 31 – Dépôt de garantie
- Article 32 – Indice de référence
- Article 33 – Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Il a été établi ainsi qu'il suit les conditions du bail commercial, objet des présentes :

CHAPITRE I – DESCRIPTION

Article 1 – OBJET

Le bailleur donne à bail au preneur, qui accepte, les locaux dont il est propriétaire, ci-après désignés sous l'article 26.

Article 2 – DESIGNATION

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf années entières qui commencera à courir à la date de prise d'effet indiquée aux conditions particulières.

Le preneur renonce expressément à la faculté de résiliation de la première période triennale prévue à l'article 3 – 1 alinéa 2 du décret 53.960 du 30 septembre 1953. Le présent bail étant de ce fait conclu d'une manière ferme et définitive pour une durée minimum de six années. Passée cette période de six années, le preneur pourra faire cesser le bail à chaque période triennale en prévenant le bailleur neuf mois au moins à l'avance par acte extrajudiciaire.

La présente clause étant déterminante de l'engagement du bailleur, elle s'appliquera de plein droit pendant toute la durée de la jouissance du preneur au titre du présent bail.

Article 4 – ETAT DES LIEUX

Un état des lieux sera établi contradictoirement par les parties à l'entrée du preneur et aux frais de ce dernier.

Si pour une raison quelconque, cet état des lieux n'était pas dressé, et notamment si le preneur faisait défaut, les biens immobiliers, objet des présentes, seront considérés comme ayant été donnés à bail en parfait état.

Article 5 – DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 28, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Il est expressément convenu que le preneur s'interdit de faire dans lesdits biens immobiliers toutes ventes aux enchères de meubles ou autres objets.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, respect de la conformité notamment au regard des dispositions légales administratives et réglementaires (protection incendie, installations particulières, législation du travail, normes relatives à la législation sur les handicapés,...) injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

Le preneur déclare faire une activité de vente de sushis, plats japonais, orientaux, asiatiques, salades, desserts, boissons chaudes et froides sur place, à emporter et à livrer. Le bailleur déclare donner l'exclusivité pour les activités de sushi, plats japonais et orientaux sur la totalité du projet commercialisé.

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront

jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future. Au cas où quelque autorité que ce soit viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, et même si cette exigence est constitutive d'un cas de force majeure, tous les frais et conséquences de cette modification seraient intégralement et définitivement supportés par le preneur qui s'y oblige. Ces travaux devraient être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du bailleur ne puisse pas être recherchée.

Le preneur garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

En cas de sinistre, les sommes qui seraient dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront la garantie du bailleur aux lieux et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du bailleur de toutes indemnités d'assurances à concurrence de toutes les sommes qui lui seraient dues, tout pouvoir étant donné par les présentes au porteur de l'original du bail pour signification à qui besoin sera.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur s'engage à transmettre une garantie à première demande valant caution solidaire de sa société mère. Il devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du bailleur dans le cas où un poste de gardien existant serait supprimé.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires. Le preneur déclare expressément avoir reçu copie, dès avant ce jour, du règlement de copropriété.

Le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Le preneur déclare expressément avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

Article 7 – TRAVAUX – INSTALLATIONS – AMENAGEMENTS

Pour tous les travaux supplémentaires qui seraient effectués par le PRENEUR avec l'accord du BAILLEUR avant l'entrée dans les lieux, ou qui seraient effectués par le BAILLEUR à la demande du PRENEUR, le PRENEUR sera seul responsable de leur conformité avec le code du travail, les règles de sécurité, respect de la conformité notamment au regard des dispositions légales administratives et réglementaires (protection incendie, installations particulières, législation du travail, normes relatives à la législation sur les handicapés) et plus généralement avec les normes en vigueur et les règles de l'art.

Pendant le cours du bail, le preneur maintiendra les lieux loués en parfait état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires sauf celles prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le preneur devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution du loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers, objet des présentes, quelles qu'en soient la nature et la durée, sauf si cette dernière excéderait quarante jours conformément à l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité ; et de même, il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le preneur à l'interdiction absolue d'effectuer tout percement susceptible de détériorer cette trame chauffante, qu'elle soit constituée de câbles chauffants, de canalisations ou autres systèmes.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du bailleur. Lesdits

travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un Bureau d'Etudes Techniques agréé par le bailleur et dont les honoraires seront supportés par le preneur.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projetée.

Tous les travaux d'embellissements, amélioration, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de son départ au terme de la location, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur. Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 8 – DROIT D’AFFICHAGE

Le preneur ne pourra apposer les enseignes ou affiches sur les locaux objet du présent bail, qu'avec l'autorisation écrite du bailleur.

Le preneur ne pourra apposer une plaque ou une enseigne ou tout autre panneau ou support signalétique, sauf à la condition expresse de se conformer aux lois, règlements et usages et de ne pas apporter de troubles dans la jouissance des autres lots ni de porter atteinte à l'harmonie de l'immeuble et d'obtenir l'accord préalable du bailleur.

Les enseignes devront être posées aux emplacements prévus par le bailleur à cet effet et devront être réalisées dans des matériaux conformes au projet prévu pour l'immeuble et agréées par le bailleur ou le représentant de celui-ci.

La pose de toute enseigne à un endroit non prévu à cet effet est interdite. Le preneur ne pourra apposer sur les vitres et devantures ni affiches, posters ou publicités quelconques, qui seraient visibles de l'extérieur. Il s'engage à faire démonter, déposer, et ce dans un délai

de trente jours après sommation par lettre recommandée du bailleur ou du représentant de celui-ci. Passé ce délai, le bailleur aura le choix soit entre poursuivre le preneur afin que le démontage soit effectué, soit faire réaliser directement le démontage par une société aux frais de ce dernier.

En fin de bail, ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, le preneur aura l'obligation de démonter, à ses frais, toutes les installations signalétiques ou enseignes lui appartenant et de remettre les murs sur lesquels ils étaient apposés en l'état initial.

Article 9 – ENTRETIEN

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (climatisation, installations électriques, ventilation) ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets carrelages, revêtements de sol, boiseries...

Le preneur devra informer le bailleur de toutes détériorations ou dégradations relatives au local objet des présentes. En l'absence d'information du bailleur, le preneur sera tenu pour responsable. Il pourra informer soit le bailleur soit le mandataire du bailleur.

Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumées mis éventuellement à sa disposition.

A défaut d'exécution des ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, au frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers, objet des présentes, et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Article 10 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première

demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

Article 11 – CHARGES – IMPOTS – TAXES

Le preneur devra payer, à compter de la date de mise à disposition des locaux, les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature, la taxe foncière relative aux biens immobiliers donnés à bail, supporter la taxe sur les bureaux, d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites contributions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet. Il est précisé que notamment concernant la taxe foncière, le règlement se fera sous la forme d'une provision trimestrielle. Cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

D'une manière générale, le preneur supportera toutes charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir, exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location ainsi que les honoraires de gestion, de syndic et d'association syndicale, la participation à la mise en place par le bailleur ou le représentant du bailleur de la signalétique (totems, enseignes, signalétique des parties communes,...) le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le bailleur, net de toutes charges.

Article 12 – ASSURANCES

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire.

Il assurera la totalité de l'ensemble immobilier en valeur de construction à neuf, contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, cyclone, dégâts des eaux, chutes d'appareils de navigation aérienne, grèves, émeutes et mouvements populaires, attentats, catastrophes naturelles, à une ou plusieurs compagnies notoirement solvables et maintiendra cette assurance pendant toute la durée du bail.

Il s'engage, pour les polices ainsi souscrites, à faire renoncer la ou les compagnies d'assurances à tout recours contre le preneur.

Le preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements et embellissements, même immeubles par destination, son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris émeutes et

dégâts des eaux, vol et bris de glace, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur, les locataires ou occupants des bâtiments et leur personnel, ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le preneur souscrira une police « responsabilité civile » couvrant pour un montant illimité les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Les copies des polices souscrites par le preneur, devront être remises au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite du paiement des primes.

Ces polices devront compter une clause aux termes de laquelle les assureurs s'engagent à aviser immédiatement le bailleur de leur suspension pour quelque raison que ce soit.

Règlements et exécution des polices

Le preneur remboursera au bailleur (ou à son mandataire) le montant de l'ensemble des charges d'assurances payées par ce dernier.

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Les polices d'assurances du preneur devront prévoir que leur résiliation ne pourra produire effet que quinze jours après la notification par ses assureurs au bailleur.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (extincteurs).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie (C.E.P., VERITAS...)

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Article 13 – CESSION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce. Le bailleur autorise le Franchiseur du preneur à se substituer à ce dernier.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 14 – SOUS – LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties.

Le preneur pourra toutefois proposer au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier, une sous-location.

Le preneur pourra également proposer au bailleur de pouvoir sous louer les locaux à une des enseignes du groupe Agapes étant entendu que les clauses d'exclusivités signés avec les locataires en place soient respectées.

Dans le cas où le bailleur serait un SICOMI, la sous-location devra respecter les prescriptions de l'instruction de la Direction Générale de Impôts en date du 28 mai 1970 dont le preneur déclare avoir parfaite connaissance. La demande du preneur et l'accord éventuel du bailleur feront l'objet d'un écrit.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail, les sous-locataires ne pouvant avoir vis-à-vis du bailleur aucun droit supplémentaire par rapport au locataire principal.

En outre, et pour le cas de sous-location partielle, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tous sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur, au titre des présentes, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec les sous-locataires et que ceux-ci renoncent expressément à tout action et à tout droit notamment à un renouvellement de sous-location, à l'encontre du bailleur.

Au surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires totaux ou partiels, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article 11 du présent bail.

Article 15 – TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Article 16 – RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en parfait état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur. Il devra en outre rendre les revêtements de sols, murs et plafonds en parfait état. Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du bailleur. A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et réglera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité – qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du preneur – devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 17 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 29 et qui évoluera dans les conditions fixés par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 22.

Article 18 – TAXES ET DROITS

T.V.A. : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le preneur s'engage à acquitter entre les mains du bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 19 – CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera, à compter de la date de prise d'effet du bail, toutes les charges, contribution, assurances, frais de gérance de l'immeuble, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article 30.

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel

de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Article 20 – MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en quatre termes de paiement égaux et d'avance les premiers janvier, avril, juillet et octobre de chaque année. Le premier et le dernier loyer seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

Les paiements se feront soit par virement soit par chèque le 1^{er} de chaque mois de l'échéance, entre les mains du bailleur ou de son mandataire. Le preneur recevra une facture de loyer avant le 1^{er} du mois et aura tout loisir de vérifier les montants demandés. Les loyers et sommes dues étant réputés « portables » au domicile du bailleur ou de son mandataire. Le preneur devra faire en sorte que les règlements parviennent bien au bailleur aux échéances contractuelles.

En cas de non-paiement, même partiel, à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 10 % (dix pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur.

Article 21 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au bailleur, à la signature des présentes, un dépôt de garantie d'un montant égal à trois mois de loyer hors taxes.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts au profit du preneur, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués et justification du paiement des sommes dues par le preneur dont le bailleur pourrait être rendu responsable.

Le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au loyer, dans les mêmes conditions et aux mêmes dates, de façon à toujours représenter 3 mois de loyer hors taxes.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Article 22 - REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle.

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire du présent bail, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 32 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

La date anniversaire étant la date permettant l'indexation normale du loyer à compter de laquelle le bailleur peut augmenter, celui-ci pourra procéder aux augmentations soit à cette date anniversaire soit ultérieurement et ce à tout moment. En l'absence d'indexation sur un exercice, le bailleur pourra procéder au réajustement du loyer sur l'ensemble de la période, l'absence d'augmentation ne valant pas accord tacite au maintien de l'ancien loyer.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles 26 et 27 du décret du 30 septembre 1953 et qui est de droit.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

CHAPITRE IV - AUTRES OBLIGATIONS

Article 23 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages-intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

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

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages-intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 24 FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

Article 25 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

Article 26 – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés :

Immeuble

Adresse : 120 Passage des Lavandières 33240 SAINT ANDRE DE CUBZAC

Ils comprennent : un immeuble de plein pied à usage commercial de funérarium composé d'une salle d'attente, d'une salle de reconnaissance des corps, de deux salons, d'un laboratoire, de deux WC de combles.

Article 27 – DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : le 1^{er} octobre 2013
- Date de mise à disposition des locaux : 15 jours à compter de la signature des présentes
- Date de fin de bail : 30 septembre 2022
- Date de départ du loyer : à la date d'effet du bail
- Dates d'échéance triennales : 30 septembre 2016, 30 septembre 2019, 30 septembre 2022

Article 28 – DESTINATION

- Activité du preneur : de vente de sushis, plats japonais, orientaux, asiatiques, salades, desserts, boissons chaudes et froides sur place, à emporter et à livrer.
- Usage : locaux commerciaux

Article 29 – LOYER ANNUEL DE BASE

- Loyer Annuel de base HT : 18000 euros
- Taxe à la Valeur Ajoutée (20 %) : 3600 euros
- Loyer annuel de base TTC : 21600 euros

Article 30 – PROVISIONS SUR CHARGES

En règlement des charges, le bailleur appellera auprès du preneur une provision pour l'exercice fixé à 1200 € HT par an, soit par 300 € HT par trimestre, sauf revalorisation par suite de dépenses non prévues, qui sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

Article 31 – DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie, remis à la signature des présentes et correspondant à trois mois de loyer hors taxes, s'élève à la somme de 4500 euros.

Article 32 – INDICE DE REFERENCE

Indice INSEE du coût de la construction du 3^{ème} trimestre 2013 soit 1612.

Article 33 – DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE (DPE)

Le diagnostic de performance énergétique contenu aux articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Il est précisé que le preneur n'entend pas se prévaloir à l'encontre du propriétaire de l'absence de ce diagnostic car celui-ci :

- n'a qu'un but informatif comme constituant l'un des dispositifs du Plan Climat destiné à renforcer les économies d'énergie et réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le domaine du bâtiment ;
- ne constitue pas une garantie contractuelle.

Par suite il dispense expressément le bailleur de sa production, déclarant s'être suffisamment procuré, lors de ses visites et consultations, les renseignements nécessaires à l'effet d'estimer tant la consommation réelle d'énergie compte tenu de l'usage projeté, que les travaux à effectuer pour obtenir une meilleure performance et une moindre déperdition.

Fait en trois exemplaires,
A SAINT ANDRE DE CUBZAC
Le 22 JANVIER 2014

LE PRENEUR

LE BAILLEUR