

BAIL COMMERCIAL

Décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 et Code du Commerce ,

Loi n°2014-626 du 18 06 2014 (loi Pinel)



CESTAS IMMOBILIER

13bis Place du Chanoine Patry

33610 CESTAS

Tél : 05 56 78 16 23

Email : cestasimmo@orange.fr

SARL CESTAS IMMOBILIER capital 70 000€

CPI 3301 2018 000 025 530 CCI Bordeaux Gironde

Garantie financière SOCAF Paris

RCS Bdx 509490264 – APE 6831Z

TVA intracommunautaire : FR94509490264

Mandat de location N°2222

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Ci-dessous dénommé « le BAILLEUR », d'une part,

M. et Mme VALLEE Christian et Christiane

4 avenue de la Gare 33610 CESTAS 05 56 07 13 30

M. Vallée fils 06 59 53 59 23 thierry.vallee@xanata.fr

Ci-dessous dénommé « le PRENEUR », d'autre part,

O Services33 Particuliers société associé unique au capital de 1000€

Immatriculée le sous le n°909 952 491 RCS Bordeaux le 03 02 2022

Siège 8 lotissement les Hauts du Lac 33125 Hostens

Activité service à la personne

Présidente Mme Nguyen -VAN Sylvaine demeurant à la même adresse :

8 lotissement les Hauts du Lac 33125 Hostens

Tel : 06 78 15 40 22. Mail : sylvaine@millepatte.com

Documents fournis : Pièce identité, extrait Kbis 05 11 2024, attestation comptable ont été remis au bailleur.

Pas de garant.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le bailleur fait bail et donne à loyer, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés et dépendant d'un immeuble dont il est propriétaire.

SITUATION ET DESIGNATION :

Adresse : 93 avenue de Verdun 33610 CESTAS

Local d'environ 29m2 comprenant magasin, sanitaire, et réserve.

Tels que lesdits biens existent avec leurs aisances et dépendances, sans exception ni réserve, le preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

EQUIPEMENTS

Les biens visités comportent les équipements suivants :

Vitrines équipées d'un rideau métallique électrique.

Rideau électrique mailles métalliques (derrière vitrines et porte d'entrée à l'intérieur du magasin). Deviser la poignée de porte vitrée pour fermer le rideau jusqu'en bas.

Poste sanitaire en fond de magasin (wc séparé, évier, chauffe eau électrique).

Accès par porte métallique sur passage latéral. Stationnement interdit sur le passage.

REGIME JURIDIQUE

De convention expresse, le présent a été conclu en application du décret 53-960 du 30 09 1953 portant statut général des baux commerciaux, et du chapitre 5 du code du commerce, art L145-1 et suivants .

En conséquence,

MS

- le bail commercial est établi pour une durée de neuf ans.
- Le statut s'applique au preneur, personne physique ou morale, commerçant ou industriel, inscrit au registre du commerce et des sociétés ou artisan immatriculé au répertoire des métiers (par extension légale, il s'applique également aux personnes titulaires de baux prévus à l'art L 145-2 du Code du Commerce).
- Le local principal doit avoir, sauf cas d'extension légale prévue ci-avant, une destination commerciale, industrielle ou artisanale.
- Le montant du loyer du bail originaire est librement fixé entre les parties.

DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de : **9 ANNEES entières consécutives** à compter **du vendredi 15 11 2024, pour se terminer le 14 11 2033 inclus.**

RESILIATION – CONGE

Par le preneur : le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire et au moins 6 mois à l'avance (art L145.4 du code du commerce) . Toutefois, le preneur ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité, pourra donné congé à tout moment, en agissant par acte extrajudiciaire et au moins six mois à l'avance (art L 145.4 du code du commerce). Cette faculté est étendue dans les mêmes cas (retraite, invalidité), à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire depuis au moins 2 ans, d'une SARL, lorsque la société est titulaire du bail (art L 145.4 du Code du commerce).

Par le bailleur : le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, et au moins 6 mois à l'avance, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145.18, 21 et 24 du code du commerce, afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

DESTINATION DES LIEUX LOUES : ACTIVITE AUTORISEE

Les locaux ci-dessus désignés sont loués pour l'exercice de l'activité de :

Services à la personne, gestion administrative et informatique des dossiers dans les locaux

Le locataire ne pourra, notamment, affecter les locaux à l'usage d'habitation, fût-ce à titre temporaire ou momentané.

La destination ci-dessus précisée constitue une condition essentielle et déterminante des présentes conventions.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté, moyennant un **loyer annuel en principal HT de :**

Six mille neuf cent soixante euros (6 960 €), soit 580€ HT par mois, y ajouter la TVA au taux en vigueur.

Le montant du loyer n'inclut pas de charges définies.

Le Preneur s'oblige à régler loyer + charges au bailleur mensuellement et d'avance le **1^{er} jour de chaque MOIS** et pour la 1^{ère} fois **le 15 novembre 2024.**

Le loyer **est** assujetti à la TVA (au taux en vigueur à la charge du preneur).

Tous les paiements auront lieu au domicile du bailleur (ou dans les bureaux de son mandataire si précisé) et ne seront valablement effectués qu'en moyens légaux de paiement.

A défaut de paiement de toute somme due, huit jours après son échéance, et un mois après commandement de payer resté sans effet, le preneur devra payer en sus dix pour cent du montant de la somme due, outre les frais de recouvrement y compris le droit proportionnel dû à l'huissier de justice, sans préjudice de l'application judiciaire de l'article 700 du nouveau code de procédure civile.

Si assujetti, en cas de changement du taux de TVA en cours de bail, le nouveau taux sera substitué purement et simplement à l'ancien, de manière à ce qu'il ne résulte pas de diminution de loyer pour le bailleur.

REVISION ET INDEXATION (du LOYER et Dépôt de Garantie)

Le loyer ci-dessus fixé et de dépôt de garantie **seront révisés** en plus ou en moins tous les ans, à la date anniversaire du contrat, en fonction des variations de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE sur la base 100 au 4^{ème} trimestre 1953. L'indice de base à retenir est le dernier publié.

A la date d'effet des présentes l'indice en cours est : **2205 au 2^{ème} trimestre 2024, JO du 24 09 2024.** (Site internet www.insee.fr).

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent d'adopter l'indice de remplacement.

En cas de désaccord les parties s'en remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par M. le Président du Tribunal de grande Instance en matière de référé.

4 12

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

CHARGES

En sus du loyer (et de la taxe qui s'y applique), le preneur devra rembourser au bailleur sur justification, toutes charges locatives, contributions et charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, et en justifier avant tout déménagement.

Il devra en outre, payer sa cote part des frais d'entretien, services, et toute charge locative de l'immeuble, majorée s'il y a lieu de la TVA, et rembourser le cas échéant, l'ensemble des charges de copropriété telles qu'elles sont prévues pour le lot loué par le règlement de copropriété, à l'exception des honoraires de syndic et des frais d'assemblée, qui seront supportés par le bailleur. Tous ces impôts, taxes et charges donnent lieu au versement d'une provision aux mêmes échéances que les termes du loyer.

Chaque année, la provision est ajustée en fonction des dépenses réellement exposées l'année précédente, le bailleur devant adresser un mois avant l'échéance de régularisation, un décompte des charges ou apparaît la cote-part du preneur, pour faciliter l'apurement des comptes.

Charges applicables au présent bail :

Charges de copropriété : sans objet

Ordres ménagères (part afférente au local) à rembourser au bailleur chaque fin d'année,

Autres charges : néant. Les consommations afférentes au local edf et eau seront réglées par le locataire personnellement.

DETAIL DU 1^{er} MOIS DE LOYER COMPLET ET DES PROVISIONS DE CHARGES :

- Loyer.....	580 € ht
- taxe foncière...	0 € à rembourser chaque fin d'année
- Charges de copropriété :	sans objet
- autres prestations.....	0 €

TOTAL MENSUEL :580,00€ HT

TVA 20% : ...116,00€

TTC : ... 696,00€ ttc

Prorata de loyer du 15 11 2024 au 30 11 2024 : 16 jours = 371.20€ ttc

DEPOT DE GARANTIE

Le preneur verse ce jour au bailleur ou son représentant, pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent acte, des réparations locatives éventuelles, et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourrait être tenu pour responsable. La somme indiquée ci-après, représentant 1 mois de loyer :

Cinq cent quatre vingt euros (580€).

Cette somme ne constitue pas un ou plusieurs loyers d'avance, et ne sera ni productive d'intérêts, ni imputable sur les derniers mois de jouissance, et sera restituée au preneur en fin de jouissance, déduction faite des sommes qui pourraient être dues par le Preneur au Bailleur (et après vérification des réparations, déménagements, remises de clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment) ou dont le preneur pourrait être rendu responsable pour lui à quelque titre que ce soit. En cas de variation du loyer, **le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions** (application indexation précisée ci-dessus) .

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le ou les derniers termes de loyer dus.

CONSOMMATION ET ABONNEMENTS

Le preneur devra **rembourser au bailleur les prestations et fournitures individuelles** dont il bénéficie, ainsi que sa cote part des charges et dépenses générales relatives à l'entretien et au fonctionnement des locaux loués comme indiqué au paragraphe charges.

Le preneur fera son affaire de l'ouverture des compteurs (ou reprise d'abonnements) auprès des divers organismes (EDF-GDF, Compagnie des Eaux, Télécom etc) et règlera directement à ces organismes toutes les factures en découlant et à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet, et supportera toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs, leurs liaisons aux points d'utilisation, les canalisations, ainsi qu'à tous les robinets. Il ne demandera aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

NS
hy

OPTION TVA

TVA : le bailleur s'engage expressément à opter pour l'assujettissement à la taxe à la valeur ajoutée au loyer ci-dessus fixé afférent aux locaux loués, en application du décret 67-126 du 22 12 1967. Le preneur s'oblige en conséquence à rembourser au bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA qui figurera sur les factures de loyer qui lui seront adressées le 1^{er} jour de chaque mois à échoir.

CONDITIONS GENERALES :**Le bailleur est tenu des obligations principales suivantes :**

METTRE les locaux à disposition du preneur, les tenir clos et couverts.

PRENDRE en charge les grosses réparations visées à l'art 606 du code civil.

ASSURER au preneur une jouissance paisible des locaux et le garantir contre les risques d'éviction et les vices cachés.

S INTERDIRE de louer ou d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente à celle du preneur dans des locaux dont il est propriétaire, situés dans le même immeuble que les locaux loués.

Le preneur est tenu des obligations principales suivantes :**ETAT DES LIEUX**

Le preneur devra prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni aucune réduction de loyer de ce chef. Il devra les entretenir et les rendre en fin de location en état de toutes réparations locatives et conformes au plan primitif ou à la désignation ou à l'état des lieux d'entrée. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties, à leurs frais et au plus tard 1 mois après l'entrée du locataire dans les lieux.

PAIEMENT DU LOYER

Le preneur paiera le loyer et les provisions sur charges aux termes convenus et indiqués ci-avant. Il devra tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériels, en qualité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

DESTINATION DE L'IMMEUBLE

Le preneur devra user des locaux suivant la destination prévue au présent bail, exploiter effectivement le fonds et respecter le règlement de copropriété.

ENTRETIEN ET REPARATIONS

Le preneur devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués en bon état de réparations locatives et d'entretien, autant en temps ordinaire qu'en cas d'urgence. Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien, ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de la clientèle. Ces travaux d'entretien, réfection ou remplacement couvrent l'intégralité des lieux loués et leurs équipements, en ce compris clôtures, carrelages, vitrines et fermetures, rideaux de fer, serrurerie, plomberie, parquet, sanitaires etc, cette liste étant simplement énonciative et nullement limitative.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Il devra répondre des dégradations et pertes survenues pendant la durée du contrat dans les locaux dont il a jouissance, à moins qu'il ne prouve qu'elles ont eu lieu par cas de force majeure, par la faute du bailleur ou par le fait d'un tiers qu'il n'a pas introduit dans les lieux loués.

Il prendra à sa charge exclusive l'entretien courant des lieux loués et des équipements mentionnés au contrat, les menues réparations et l'ensemble des réparations locatives définies par le décret 87-712 du 26 08 1987, sauf si elles sont occasionnées par vétusté, malfaçon, vices de constructions, cas fortuit ou force majeure.

Il fera ramoner s'il y a lieu, les cheminées à ses frais par un fumiste qualifié, aussi souvent qu'il sera nécessaire ou prescrit par les règles administratives, et également en fin de jouissance. Il devra souscrire un contrat d'entretien auprès d'une entreprise spécialisée pour faire entretenir, au moins une fois par an, les équipements individuels (chauffage, gaz, électricité, climatisation...), et en justifier à première demande du bailleur. Il fera nettoyer les châteaux et gouttières. Il sera responsable de tous accidents ou avaries quelconques qui pourraient résulter de tous services et installations de l'immeuble. Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant

W

W

vis à vis du bailleur de toute action en dommages et intérêts de la part de tiers ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, le bailleur ou son mandataire de toute atteinte qui serait portée à sa propriété, et de toute dégradation et détérioration qui viendrait à se produire dans les locaux loués et qui rendraient nécessaire des travaux incombant au bailleur. Le bailleur s'oblige de son côté à n'exécuter et prendre en charge que les grosses réparations visées à l'article 606 du code civil. Le preneur souffrira, pendant la durée de la jouissance, que le bailleur fasse exécuter au bien loué tous travaux, quand bien même ceux-ci dureraient plus de quarante jours, à la condition toutefois qu'il soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

Il devra également supporter, de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont font partie les lieux loués, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exercice de son activité et sauf le recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, s'il y a lieu.

Il devra laisser le bailleur, ou toute personne mandatée par lui, visiter sur rendez-vous, et 2 fois par an si nécessaire, les lieux loués pour s'assurer de leur état d'entretien et du respect de toutes les clauses, charges et conditions du bail.

Il devra souffrir que le bailleur fasse exécuter aux frais du preneur, dans les lieux loués, tous travaux de réparation qui s'avèreraient nécessaires du fait de sa carence, le tout sans pouvoir prétendre à aucune indemnité ou diminution de loyer, quelle que soit la durée des travaux, excéderait-elle quarante jours.

AMELIORATIONS - TRANSFORMATIONS

Le preneur supportera la charge de toutes les transformations, réparations ou améliorations de toutes natures nécessitées par l'exercice, dans les conditions légales, de son activité, que ces travaux soient décidés par lui ou imposés par une législation quelconque ou autorité, notamment administrative ou professionnelle, le tout de manière à ce que le bailleur n'ait à subir aucune conséquence quelle qu'elle soit et notamment financière de ce chef. Il s'en suit que le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte exiger de la part du bailleur aucun travaux quels qu'ils soient (y compris les aménagements, modifications et réparations touchant au gros œuvre entrant dans le champ d'application de l'art 606 du code civil), ni aucune indemnité, pour la mise en conformité des locaux avec les prescriptions impératives régissant son activité. Il ne pourra faire dans les lieux loués, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation. Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur ne donneront lieu à son profit à aucune indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif, sous le contrôle éventuel de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur, ce qu'il aura toujours le droit de faire même s'il a autorisé les travaux. En toute hypothèse, le preneur ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun éléments ou matériels qu'il aura incorporés aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement si ces éléments ou matériels ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie à laquelle ils sont attachés.

TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE

Le preneur s'oblige à exécuter à ses frais tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations et constructions, à l'exception des travaux concernant le gros œuvre, qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits, par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'administration, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène, de salubrité, de sécurité ou autres causes, des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, aussi bien à la prise de bail, qu'en cours de bail, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

OCCUPATION- JOUISSANCE

Le preneur devra jouir des biens loués en bon père de famille suivant leur destination. Il devra exploiter personnellement et en permanence son activité, sauf les fermetures annuelles ou hebdomadaires.

Il veillera à ne rien faire, ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, livraisons, allées et venues du personnel, et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il ne devra pas occuper d'autres parties de l'immeuble que les locaux loués.

Il ne pourra établir ou faire établir aucun étalage extérieur qui soit en contradiction avec les autorisations administratives, ni salir et dégrader l'environnement.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlements sanitaires de voirie, d'hygiène, de salubrité et de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce

lw

M

sujet. Il respectera le règlement intérieur de l'immeuble affiché dans les parties communes des immeubles collectifs, se conformera à toutes demandes ou instructions pouvant être formulée par le bailleur en vertu des décisions d'assemblées générales de copropriétaires ou du règlement intérieur de l'immeuble et en exécutera strictement toutes les dispositions.

Il ne pourra introduire dans les locaux, des matières dangereuses (explosives, inflammables...)

Il ne pourra exiger du bailleur, ni indemnité, ni diminution de loyer, pour toute interruption des services de l'immeuble (ventilation, chauffage, téléphone, rupture de canalisation (eau, gaz, électricité ...).

Le preneur ne pourra en aucun cas invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances.

ENSEIGNE – PLAQUE

Le preneur ne pourra modifier et ne poser aucune enseigne, plaque, store extérieur, marquise, auvent ou dispositifs analogues sans l'accord préalable et écrit du bailleur et celui de la copropriété s'il y a lieu, le preneur devant faire son affaire personnelle des autorisations administratives et des taxes qui pourraient être dues de ce fait. Il veillera à leur solidité et à les entretenir en bon état et restera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes ou autres équipements placés par lui. Il devra s'assurer à ce titre, et en justifier au bailleur.

CESSION – SOUS-LOCATION

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués. Il ne pourra, ni louer, sous-louer même gratuitement, ou y domicilier une entreprise, sous peine de résiliation du bail. Le preneur qui entend céder son droit au présent bail ne pourra réaliser cette opération que pour la totalité des locaux loués et à la condition expresse d'avoir recueilli l'accord préalable et écrit du bailleur, qui devra, dans tous les cas, être appelé à l'acte de cession. En cas de cession de son droit au présent bail à un successeur dans son fonds de commerce, le preneur s'engagera, dans son acte de cession, à rester garant à titre solidaire des preneurs successifs, pendant toute la durée du bail, pour le paiement des loyers et l'exécution de ses conditions. Un original enregistré ou une grosse de la cession du bail devra être remis au bailleur, sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

CONTRIBUTIONS ET CHARGES DIVERSES

Le preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature, y compris celles qui leur seraient substituées, le concernant personnellement ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il remboursera au bailleur les taxes afférentes au bail (CRDB, CRL...), à moins que le loyer ne soit soumis à la TVA.

Il supportera les charges de toute nature de l'immeuble, notamment : taxe égout, taxe balayage, toute nouvelle contribution, taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créés à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière, et qu'en toute hypothèse, le loyer ci avant fixé soit perçu net de toutes charges et taxes réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts sur le revenu foncier qui resteront à la charge du bailleur. Ces charges pourront faire l'objet de provisions payables en même temps que le loyer, la régularisation intervenant en fin d'exercice.

Il satisfera à toutes les charges de ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

ASSURANCES

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant l'ensemble immobilier dans sa totalité en valeur de reconstruction à neuf, les risques locatifs, les risques professionnels de l'exercice de son activité, ses objets mobiliers, matériels et marchandises, le recours des voisins et des tiers, l'incendie, le dégât des eaux, explosions, bris de glaces, et généralement tous les risques quelconques, et d'adresser une copie des conditions particulières au bailleur. Le preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérent à son activité professionnelle et son occupation des lieux. Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le bailleur. Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier du tout, dès son entrée dans les lieux, et à toute réquisition du bailleur. Si l'activité effectivement exercée dans les lieux loués par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les voisins ou colataires, des surprimes d'assurance, le preneur devrait rembourser aux intéressés le montant des primes supplémentaires.

WS M

Si concerné, le preneur devra souscrire un abonnement « prévention et contrôle incendie » auprès d'un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurance.

Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

En cas de sinistre, les sommes qui seront dues au preneur par la ou les compagnies d'assurances formeront aux lieux et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'à remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du bailleur, les présentes valant transport en garantie à celui-ci de toutes indemnités d'assurances jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues.

Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits, partiellement ou en totalité, ou rendus inutilisables, la présente convention, par dérogation aux dispositions de l'art 1722 du code civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets. En conséquence, le bailleur s'engage à procéder à la reconstruction à neuf du bâtiment et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur.

Le bailleur devra effectuer cette reconstruction en surface développée équivalente, dans le respect des règlements d'urbanisme en vigueur, à l'aide de matériaux de qualité équivalente.

Pendant toute la durée de reconstruction des locaux totalement ou partiellement détruits, le preneur acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal, accessoires et charges. A cet effet, il délèguera au profit du bailleur le versement du montant du loyer et de ses accessoires, jusqu'à réintégration dans les lieux.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur, et dans un délai d'un an, la reconstruction à l'équivalent s'avèrerait impossible, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité aucune pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au bailleur.

Le preneur fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il aura effectués dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

VISITE DES LIEUX

Le preneur devra laisser le bailleur, son architecte, tous les entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le bailleur le jugera à propos. Il devra laisser visiter les lieux par le bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation pendant la période de deux mois précédant la date prévue pour le départ du preneur, de 13 heures à 17 heures les jours ouvrables. Il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période.

Il devra les laisser visiter dans les mêmes conditions en cas de mise en vente de l'immeuble.

RESTITUTION DES LOCAUX

Avant de déménager, le preneur devra justifier au bailleur du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle et de tous les termes de son loyer et de ses accessoires. Il devra rendre les lieux loués en parfait état, ou à défaut, régler au bailleur le coût des travaux de remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur, dûment convoqué, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur. Le preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés. Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

RESILIATION - CLAUSES RESOLUTOIRES – CLAUSE PENALE

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer à son échéance, ou de ses accessoires, ou des charges, impôts ou taxes à rembourser au bailleur, listées au § charges, et contributions et charges diverses, ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent bail, et un mois après commandement de payer ou une sommation d'exécuter, adressée par acte extra judiciaire, restés sans effet, ou en cas de violation des dispositions imposées au preneur par les textes légaux et réglementaires, et notamment par le décret du 30 09 1953, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le présent bail sera résilié immédiatement et de plein droit, et sans qu'il y ait lieu de remplir aucune formalité judiciaire, et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une simple ordonnance rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur des lieux loués sans délai. En outre une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible égale à la valeur du quart d'une annuité du loyer alors en

vigueur, sera due au bailleur. Le dépôt de garantie restera acquis au bailleur sans préjudice de tous dommages et intérêts. Tous les frais engagés par le bailleur pour le recouvrement des sommes qui lui sont dues incombent au preneur, conformément à l'art 32 de la loi 91-650 du 09 07 1991. Tous les autres frais de commandement, procédure et contentieux pourront être mis à la charge du preneur par décision de justice, conformément à l'art 700 du nouveau code de procédure civile.

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.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

CONDITIONS PARTICULIERES - CAUTIONNEMENT :

Pour garantir le paiement du loyer et toutes les charges dues au bailleur par le preneur, le présent bail est établi et signé sans caution solidaire.

(art 2015 et 2021 du code civil), garantissant le paiement des loyers, taxes, charges et toute indemnité afférents au présent bail, pour une durée maximum de 9 ans, et dont acte de caution solidaire a été établi sur document séparé.

FRAIS – ENREGISTREMENT

Tous les frais, droits, honoraires des présentes et de leur suite sont à la charge du preneur qui s'y oblige expressément. Tous pouvoirs sont donnés à la partie indiquée ci-après qui se propose d'enregistrer le présent bail dans le délai d'un mois à compter de ce jour : **sans objet**

CLAUSES PARTICULIERES : néant

FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Les frais et honoraires de location seront à la charge exclusive du locataire.

Négociation..... : 383.33 ht

Rédaction bail..... : 0

Constat état des lieux : 100.00 ht

Total HT..... : 483.33€

TVA 20% 96.67€

TOTAL : **580,00€ TTC**

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, le bailleur en son domicile ou celui de son mandataire indiqué en première page et le preneur dans les lieux loués. Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

PIECES ANNEXES

- état des lieux d'entrée
- diagnostics DPE, ERP, PEB.

Rayés nuls
...0.....mots
...0.....ligne
...0.....phrase

Fait à **CESTAS** sur **8 pages**, le **15 11 2024** en **trois** exemplaires originaux .
dont un remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Le Bailleur (ou son mandataire)
Mention manuscrite « lu et approuvé »

lu et approuvé
[Signature]

Le(s) preneur (s)
Mention manuscrite « lu et approuvé »

« lu et approuvé »
[Signature]

La caution
« Bon pour caution solidaire »



[Signature]