

# BAIL COMMERCIAL

Soumis aux articles L.145-1 et suivants et R.1451-1 et suivants du Code du Commerce

## Entre les soussignés,

La société dénommée **FRADIN**, société par actions simplifiées au capital de 4.000.000 €, ayant son siège social à **LORMONT ( 33310 )01 rue du Prince Noir**, identifiée au Répertoire SIREN 351 793 161 et immatriculée au RCS de Bordeaux

Représentée par **Monsieur Norbert FRADIN**, Président de société, demeurant ès-qualités à **LORMONT (33310) 01 rue du Prince Noir**

Agissent en qualité de Président de ladite société (article 14 des statuts) ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu des statuts que de la loi .

Ci-après dénommée « Le Bailleur » d'une part

Et,

1°)- **Monsieur Lionel Alain CASSOULET, gérant,** demeurant à **MERIGNAC (Gironde) 124 avenue de l'Yser**  
Né le 05/07/1969 à **TALENCE (Gironde)**

Déclarant avoir souscrit un Pacte civil de solidarité avec **Madame Delphine DUBEARN**

2°)- **Madame Delphine DUBEARN,** Responsable de magasin, demeurant à **MERIGNAC (Gironde) 124 avenue de l'Yser**  
Née le 14/01/1980 à **BEGLES (Gironde)** représentée par **Monsieur Lionel CASSOULET** susnommé en vertu 'une procuration jointe aux présentes.

Déclarant avoir souscrit un Pacte civil de solidarité avec **Monsieur Lionel CASSOULET**

Agissant conjointement et solidairement entre eux tant pour leur compte personnel que pour le compte de la Société en cours de formation qui sera dénommée **SARL BASTIDE EAT.**

Ci-après dénommé « Le Preneur » D'autre part.



LC

# SOMMAIRE

## CHAPITRE I — DESIGNATION

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 — Entretien  
Article 9 — Visite et surveillance des locaux  
Article 10 — Charges, impôts et taxes  
Article 11 — Assurances  
Article 12 — Cession de bail  
Article 13 — Sous-location  
Article 14 — Téléphone et autres télécommunications  
Article 15 — Restitution des locaux

## CHAPITRE III — OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 — Loyer  
Article 17 — Taxes  
Article 18 — Charges et  
accessoires Article 19 —  
Modalités de règlement Article  
20 — Dépôt de garantie Article  
21 — Révision du loyer

## CHAPITRE IV — AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 — Clause résolutoire  
Article 23 — Indemnité d'occupation  
Article 24 — Droit de préemption au profit du  
Preneur  
Article 25 — Frais et enregistrement  
Article 26 — Election de domicile et attribution de  
juridiction

## CHAPITRE V — CONDITIONS PARTICULIERES

Article 27 — Désignation  
Article 28 — Date de  
référence Article 29 —  
Destination  
Article 30 — Loyer annuel de base  
Article 31 — Provisions sur charges  
Article 32 — Dépôt de garantie



Lic

Article 33 — Indice de référence – Révision de  
loyer

Article 34 — Risques naturels -  
Diagnostic

Article 35 — Frais



L <

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 27.

### Article 2 — Désignation

Tels que lesdits lieux se poursuivent et sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les bien connaître pour les avoir vus et visités en vue de les présenter et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

### Article 3 — Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée à l'article 28 ci-après.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation.

Le Présent bail est conclu pour une durée ferme de 6 ans. Après cette durée initiale de 6 ans , le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extra-judiciaire ou par lettre recommandée en respectant un préavis de 6 mois. Le Bailleur pourra en faire de même s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L145-24 du code de commerce.

Si à l'expiration de la durée convenue, le locataire reste en possession des locaux, les rapports entre Bailleur et Locataire continueront à être réglés par les présentes conventions.

### Article 4 — Etat des lieux

Un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur ou son représentant et le Preneur ou par un tiers mandaté par eux. Cet état des lieux est joint au présent bail ou à défaut conservé par chacune des parties.

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

Si l'une des parties l'exige, il sera fait, au jour de la prise de possession, un état des lieux qui sera annexé aux présentes. A défaut les lieux seront réputés avoir été livrés en parfait état locatif.



L.C

### Article 5 — Destination

Le Preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de l'activité autorisée et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 29, 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. 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, 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 Bailleur se réserve le droit de louer d'autres locaux dans l'immeuble à qui que ce soit et même pour des activités concurrentes à celle du Preneur.

## **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 du présent bail 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 considérés comme un droit avec le temps, le Bailleur pouvant toujours y mettre fin.

### Article 6 — Conditions générales 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 sauf pour les travaux visés à l'article 606 du code selon les dispositions du décret n° 2014-1317 du 3 novembre 2014. 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 au lieu et place du matériel et des effets et objets mobiliers jusqu'à leur remplacement. A cet effet, les présentes valent transport en garantie du



L.C

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 être aucunement 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 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.

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.... sans que cette liste soit limitative.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions du règlement de copropriété 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 avoir reçu, dès avant ce jour, les documents indiqués.

#### Article 7 — Travaux, installations, aménagements

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon 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.

Lors de la conclusion des présentes, puis tous les trois ans, le Bailleur communique 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 dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

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



L.C

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 ; ne faire supporter aux chaussées, aux revêtements de sols, aux planchers aucune surcharge et, en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès d'un homme de l'art et supporter les frais de réparations des dommages en cas de non-respect des limitations.

Le Preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur bruyants ou polluants sans l'autorisation écrite du Bailleur. Faire supprimer sans délai ce qui serait installé après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou voisins ou copropriétaires.

Si les locaux sont, en totalité ou partie, chauffés par un réseau intégré dans les sols ou plafonds, le Preneur a 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'études 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, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur, 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 leur état primitif, aux frais du Preneur. 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, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Faire entretenir à ses frais, autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, et générateurs de chauffage ou de climatisation des lieux loués s'il en existe ou si le Preneur en installe. Il devra produire au Bailleur à première demande les certificats d'entretien correspondant.

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 et le cas échéant de la copropriété. 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.

Le Preneur s'interdit de poser ses enseignes à même le MUR et s'oblige, après obtention de l'autorisation du Bailleur, à poser celles-ci sur les lisses ou supports garantissant son étanchéité et s'engage au jour de son départ à ne pas déposer les lisses sauf en cas de demande



L.C

expresse du bailleur et assurera le rebouchage des trous de fixation par un crépis au ton de la façade.

Le Preneur devra prendre à sa charge toutes les réparations de trous ou d'enfoncement du bardage qui interviendraient lors du présent bail.

#### Article 8 — Entretien

Le Preneur devra notamment faire entretenir tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les vitrines les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol, boiseries etc. Pour la toiture il sera appliqué les dispositions de l'article 606 du code civil à moins que ce remplacement soit dû à un défaut d'entretien de ces éléments par le Preneur. Le Preneur sera responsable des accidents causés par ses objets. Il prendra toutes précautions contre le gel.

Il fera procéder, le cas échéant, conformément à la réglementation, au ramonage des conduits de fumée mis éventuellement à sa disposition.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le Bailleur pourra se substituer au Preneur et les faire faire ou laisser faire afin d'éviter la détérioration des locaux. Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations 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, définie à l'article 31, 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 9 — 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 affiches aux emplacements convenant au Bailleur ou à ses mandataires pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du Bailleur ou de son mandataire.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'L' followed by a 'C'. To the right of the signature, the initials 'L-C' are written in a simpler, more legible hand.

#### Article 10 — Charges, impôts, taxes

Le Preneur devra payer les contributions personnelles, les taxes professionnelles, les taxes locatives et autres de toute nature qui lui sont personnelles ou en raison de sa propre activité dans les lieux loués.

Le Preneur devra supporter la quote-part figurant à l'article 31 pour les taxes récupérables par le Bailleur en application du décret N° 2014-1317 tel que la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe foncière, 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 contribution et charges en cours de bail, et rembourser au Bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet, sans que cette liste puisse être considérée comme exhaustive.

D'une manière générale, le Preneur supportera toutes les charges, de quelque nature qu'elles soient, qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les biens immobiliers donnés à bail ou sur la location, la quote-part (figurant à l'article 31) des frais de syndic et d'association syndicale, le tout de manière que le loyer ci-après fixé soit perçu par le Bailleur, net de toute charges ou supportant toutes les charges récupérables autorisées par le décret N° 2014-1317 du 3 novembre 2014.

Le Preneur supportera les honoraires de gestion non liés à la gestion du loyer des locaux loués en ce compris les honoraires de gestion technique, les honoraires de syndic et d'association syndicale ou d'ASL ou d'AFUL.

#### Article 11 — Assurances

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

Le Preneur fera assurer auprès des compagnies notoirement solvables, pour des sommes suffisantes, les agencements, embellissement, même immeubles par destination, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, explosion, foudre, ouragan, tempêtes, attentats, catastrophes naturelles et extensions, y compris les détériorations à la suite de vol ainsi que le recours des voisins et des tiers.

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 causés aux tiers.

Le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et ses assureurs:

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble;

b) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble (s'il en existe), pour toutes conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au concierge (s'il en existe);

c) au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou en partie ou expropriés;



L.C

d) en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur. Le Preneur devra d'ailleurs s'assurer contre ces risques;

e) en cas d'interruption, même prolongée, d'eau, gaz, électricité, chauffage ou ascenseur;

f) en cas d'insuffisance d'aération ou d'éclairage des sous-sols, s'il en existe, comme en cas d'inondation, même par refoulement d'égouts, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

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 comporter 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 exécutions des polices.

Le Preneur s'engage à faire connaître au Bailleur tout élément de nature à aggraver ses risques tant en raison de ses activités que des marchandises qu'il entrepose 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.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur ou son mandataire des accidents qui pourraient se produire dans les canalisations d'eau, gaz ou électricité, faute de quoi il sera responsable des dégâts que ces accidents pourraient occasionner; il devra protéger, par ses propres moyens et à ses frais, les agencements immobiliers contre les fuites signalées, pendant le temps nécessaire pour prévenir les entrepreneurs et exécuter les travaux.

#### Article 12 — Cession du 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 ou par une décision de justice devenue définitive en application tant de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014 (dite **loi Pinel**) que du décret N°2014-1317 du 3 novembre 2014.



L.C

Le bailleur bénéficie d'un droit de préférence en cas de cession isolée du droit au bail. En outre toute cession de bail sera soumise à l'agrément préalable du bailleur.

Il sera notifié par Lettre recommandée avec accusé de réception deux mois avant. Tant que le bailleur n'aura pas réceptionné le courrier recommandé le délai de deux mois préalable ne courra pas. Passé le délai de deux mois si le bailleur n'a pas fait connaître sa décision, il sera réputé avoir renoncé à exercer ce droit.

Le Preneur aura alors la faculté de procéder à la cession.

En cas de cession, un exemplaire du projet de la cession devra être remis gratuitement au Bailleur trente jours au plus tard avant la cession projetée et en cas de cession judiciaire 30 jours avant l'expiration du délai d'opposition.

Le Preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens 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.

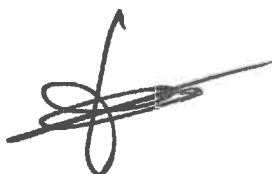
En outre le Preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail.

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 clauses et conditions du bail, sans qu'il puisse opposer le bénéfice de discussion ou de division pour une durée maximale de trois ans. Dans ce cas le Bailleur s'engage quant à lui à prévenir le Preneur par pli recommandé avec accusé de réception, dans le délai d'un mois à compter de la défaillance du Preneur, dès le premier incident relatif tant à un défaut de paiement du loyer que de l'exécution des conditions du bail.

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.



L.C

#### Article 12 Bis – Location gérance :

Toute location-gérance est interdite.

#### Article 13 — Sous-location

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

Si malgré cette interdiction le Preneur louait ou sous-louait tout ou partie du local, il 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 tout 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 ceux-ci renoncent expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du Bailleur.

Au surplus, le Preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses 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 des cessions étaient réalisées, la renonciation à tout recours envers le Bailleur devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en applications de l'article 11 du présent bail.

#### Article 14 — Téléphone et autres communications

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

Le Preneur fera son affaire de l'éligibilité aux connections internet et de leur débit.

Le démontage des installations de communication du Preneur devra laisser intact les connexions, les câbles et la baie de brassage des lieux loués

#### Article 15 — 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 acquis, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour les années en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des



LL

lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clefs au Bailleur. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heures fixés par le Bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, si le Bailleur ou son mandataire le juge utile, alors à titre de pénalité (clause pénale) les frais de ce constat d'huissier dû à la faute du Preneur sera mis exclusivement à la charge du Preneur. Si le Preneur ou Bailleur demande que l'état des lieux de sortie soit établi par huissier et non amiablement, alors les frais de l'huissier qui établira cet état des lieux seront supportés par moitié par le Bailleur et le Preneur conformément à la réglementation en vigueur.

Si des réparations ou des 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 16 — Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 30 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

#### Article 17 — 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.

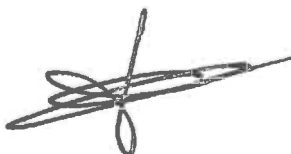
#### Article 18 — Charges et conditions

Le Preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de copropriété de l'immeuble pour leur fraction récupérable selon le compte du syndic de copropriété sur le locataire, taxes et prestations énoncés sous les précédents articles et remboursera au Bailleur le montant de toutes 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, des parkings et des espaces verts s'il en existe.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision, tel que prévu à l'article 31.

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.

Le Preneur s'engage à fournir au Bailleur son bilan annuel dans le mois suivant son approbation par son assemblée générale annuelle ou son résultat fiscal s'il exploite en nom personnel.



L.C

### Article 19 — Modalités de règlements

Le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire d'avance le premier de chaque mois par prélèvement automatique par le Bailleur ou son mandataire sur le compte bancaire du Preneur qui s'y oblige par la signature d'une autorisation de prélèvement.

Tout retard de paiement donnera lieu de plein droit à paiement d'une pénalité conventionnelle au taux de 2.5% par mois, à courir jusqu'à paiement complet et qui sera ajouté au loyer du terme suivant, sans faire obstacle à l'application des dispositions de l'article "Clause résolutoire". Le Preneur supportera tous les frais de relances étant précisé que les frais se décomposent comme suit : 1<sup>ère</sup> relance 23,00 € ht, 2<sup>ème</sup> relance 31,00 € ht, 3<sup>ème</sup> relance 47,00 € ht.

### Article 20 — Dépôt de garantie

Pour garantir tant le paiement des loyers que le respect des obligations du bail prises par le Preneur ce dernier verse un dépôt de garantie dont les modalités et le montant sont précisés sous l'article 32.

### Article 21 — Révision de Loyer

Ce loyer est fixé pour la première période annuelle seulement et sera susceptible d'être révisé au début de chacune des autres périodes, dans les conditions prévues, par la législation en vigueur. Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite. La présente clause de révision annuelle qui ne fait pas exception aux dispositions légales en la matière est une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. L'indice de référence est précisé sous l'article 33.

## **CHAPITRE IV — AUTRES OBLIGATIONS**

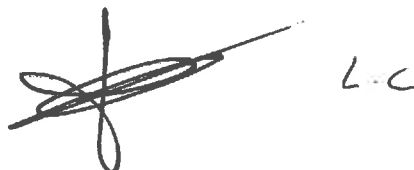
### Article 22 — Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions du présent bail ou de l'une des clauses du bail qui toutes sont de rigueur, 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 de 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, et ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Tout 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.



### Article 23 – Indemnité d'occupation

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur, en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, est fixée à 1% du dernier loyer annuel par jour de calendrier sans préjudice des dommages-intérêts qui pourraient être demandés en justice par le Bailleur.

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 – Droit de préemption au profit du Preneur

Le Bailleur s'il souhaite céder le local loué informera le Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception, ou par lettre remise en main propre contre récépissé selon les modalités et les conditions de l'article n° L. 145-46-1.

### Article 25 — Frais et enregistrement

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 recouvrir à l'enregistrement du bail, les droits d'enregistrement seront intégralement à sa charge de même si le Preneur souhaite faire enregistrer le présent bail, cet enregistrement sera à sa seule charge.

### Article 26 — Election de domicile et attribution de juridiction

Les parties attribuent exclusivement compétence, pour tous litiges concernant ce bail ou ses conséquences, au Tribunal de BORDEAUX.

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



L.C

## CHAPTIRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

### Article 27 – Désignation des biens immobiliers donnés à bail

Les biens donnés à bail sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dénommé « Le Grand Alcazar » sis à 33100 Bordeaux 13 Place Stalingrad

Ils comprennent :

- **Un local à usage commercial (lot 27)**, situé au rez-de-chaussée avec entrée indépendante sur la Place Stalingrad, un local à usage de commerce ayant une sortie de secours à l'arrière par l'Escalier B

Et les 1108/10.000èmes des parties communes générales

Une copie du relevé de surface est joint aux présentes.

- Un local annexe (lot 13) commun avec le lot 26 (local commercial adjacent)

Et les 28/10.000èmes des parties communes générales -24/10.000èmes des charges du Hall d'entrée – 10/10.053èmes des charges de l'Escalier A

### CONDITIONS PARTICULIERES DU BAIL

Le BAILLEUR précise que suite à la liquidation judiciaire du précédent exploitant et à la vente aux enchères du matériel et à l'enlèvement du mobilier, l'ensemble des réseaux et installations du local se trouve aujourd'hui hors d'usage. De sorte que le local loué dispose d'un compteur EDF avec tableau électrique, d'une arrivée d'eau et évacuation, ce que reconnaît le Preneur pour avoir vu et visité le local comme tel.

Le Preneur s'engage à effectuer les travaux conformément aux normes et dispositions en vigueur de façon à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et à obtenir toutes autorisations nécessaires à l'exploitation du local et à ses travaux liés à son activité.

Dès la fin des travaux du local par le preneur, un nouvel état des lieux sera établi et le preneur remettra au bailleur le dossier des ouvrages exécutés, la liste des entreprises et leur assurance ainsi que le DIUO attesté par l'architecte ou un organisme agréé.

En outre, le lot 27 bénéficie, le cas échéant, d'un local technique situé dans le lot 13 tel que figurant sur le plan joint aux présentes. Ce local technique est commun aux lots 26 et 27, chaque lot pourra utiliser la moitié du local. Ce local ne pourra être utilisé pour un usage d'extraction de cuisson.

Le passage de tous réseaux se fera sur la partie la moins dommageable ( de préférence en plafond) et la plus courte afin de ne pas gêner l'exploitation du lot 26 et de la copropriété.

Comme condition essentielle sans laquelle le Bailleur n'aurait pas signé les présentes, aucune extraction de cuisine ne peut être installée et/ou utilisée. Le Preneur déclare que son activité ne nécessite pas d'extraction de cuisson et avoir conclu le bail en toute connaissance de cause. Aucune restauration avec cuisson et extraction n'est possible dans le local commercial loué.

Enfin, le changement des portes est à la charge du preneur, ce qu'il reconnaît et accepte. Les portes devront être identiques à celles existantes.

### REGLEMENT DE COPROPRIÉTÉ

Une copie du règlement de copropriété a été remise ce jour au Preneur qui le reconnaît. Le Preneur s'engage à respecter les dispositions contenues audit règlement. Il est notamment stipulé ce qui suit :

« Les lots 26 et 27 sont destinés à une activité commerciale. Il ne sera pas exploité d'activités de bar et commerce de nuit. »

### MISE AUX NORMES DES BIENS LOUÉS

Le preneur déclare vouloir prendre le local en l'état et faire son affaire personnelle de la mise aux normes du local et de l'ensemble des règles et dispositions applicables y compris des règles ERP qu'il déclare parfaitement connaître pour l'activité qu'il exercera et décharge le



2.C

bailleur de toute responsabilité et le dispense de toute mise en conformité tout au long du bail de ses renouvellements et de sa poursuite. Cette condition constitue pour le bailleur une condition essentielle sans laquelle il n'aurait pas signé les présentes.

#### ENSEIGNE

Le preneur soumettra au bailleur préalablement à toute demande le projet d'enseigne et ce afin de préserver une harmonie de la façade. En outre, il fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation (copropriété, urbanisme...)

VITRINES : Le preneur reconnaît que les portes de façade du local sont à changer à l'identique et déclare vouloir en faire son affaire personnelle. Le changement est à sa charge.

#### Article 28 – DURÉE

Le présent bail a une durée de dix années entières et consécutives commençant à courir à compter du 11 août 2017, avec une période ferme de six (6) années, et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce. Le preneur aura l'option de résilier le bail à la fin de la sixième année avec un préavis de 6 mois.

#### Article 28 Bis – Dates de référence

Date d'effet du bail : le 11 août 2017

Date de fin du bail : le 10 août 2027

Date d'échéance de la première période de 6 ans : 10 août 2023

Premier loyer : période du 11 au 31 août 2017 et après loyer payé mensuellement et d'avance avant le 5 de chaque mois.

#### Article 29 – Destination

L'activité consiste en : **Vente de salades à emporter ou à consommer sur place** sous franchise « **EAT SALAD** ». Cette activité étant sans cuisson et sans extraction de cuisson.

En effet le Preneur déclare s'engager à signer un contrat de franchise avec la SARL EAT SALAD, siège social 8 cours d'Albret 33000 Bordeaux, au capital de 10.000,00 €, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 791 646 920. Le franchiseur, a eu connaissance du bail objet des présentes.

Le Preneur exploitera, en qualité de franchisé, sous l'enseigne « **EAT SALAD** », les lieux loués.

Le Preneur ne peut exercer aucune activité bruyante, insalubre, polluante, odorante.

#### Article 30 – Loyer annuel de base

**Loyer annuel de référence Hors Taxe/Hors Charges :**

**QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000,00 €) Hors Taxe et Hors Charges**

**soit un loyer TVA incluse de :**

**CINQUANTE SEPT MILLE SIX CENTS EUROS ( 57.600 €) Hors charge**

**Le loyer est payable mensuellement avant le 5 de chaque mois soit pour la première année un loyer mensuel HT et HC de :**

**QUATRE MILLE EUROS (4.000 €) HT – HC.**

**Soit un loyer mensuel TVA incluse au taux actuellement en vigueur de 20% de :**

**QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800 €)**

**En cas de changement du taux de TVA le loyer variera de même montant.**



L.C

**Le premier loyer pour la période du 11 août au 31 août 2017 s'élève à :  
DEUX MILLE SEPT CENT NEUF EUROS SOIXANTE HUIT CENTIMES (2.709,68 €)  
Hors Taxe et Hors Charge  
Soit un loyer TVA incluse au taux actuellement en vigueur de 20% de :  
TROIS MILLE DEUX CENT CINQUANTE ET UN EUROS SOIXANTE DEUX  
CENTIMES (3.251,62 €) Hors Charges.**

**Il est ici précisé que la société BARAT CORPORATE représentant la tête du réseau du Groupe EAT SALAD se porte garant du paiement des loyers ( courriel du 19 juillet 2017)**

### **Article 31 – Provisions sur charges**

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision de **DEUX CENTS EUROS (200 €)** payée mensuellement en même temps que chaque terme de loyer. Le Bailleur informe le Preneur que la consommation d'eau est comprise dans les charges.

Durant la durée des présentes, le Bailleur informera le Preneur de tous éléments susceptibles de modifier cette quote-part de répartition des charges entre locataires.

Le Preneur doit rembourser au Bailleur la quote-part des charges et prestations de fourniture d'eau commune, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, de déversement à l'égout, de balayage, d'entretien des voies d'accès et des parkings et autres, incombant à l'immeuble.

Au cours du présent bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevance nouveaux dont il pourra demander le remboursement au Preneur.

Pour les charges correspondant à des consommations personnelles du Preneur, selon les indications de ses compteurs et relevés, ce dernier les supportera intégralement (eau, gaz, électricité, téléphone etc. ...), ainsi que tous impôts lui incombant, tels que la Taxe Professionnelle, sans que le Bailleur en soit responsable.

Il remboursera, au Bailleur la quote-part de la taxe foncière afférente au bien objet des présentes, au vu du rôle correspondant.

Un état récapitulatif des charges demandées au Preneur sera établi par le Bailleur chaque année, au vu de cet état une réactualisation des provisions sur charges sera effectuée chaque année. Les charges de l'année suivante seront majorées ou diminuées conformément à cette réactualisation.

Cette quote-part s'applique donc plus généralement à toutes les charges communes à l'immeuble.

### **Article 32 – Indemnité d'immobilisation - Dépôt de garantie**

Le preneur verse, ce jour, à titre de dépôt de garantie au bailleur, la somme de **huit mille euros (8.000 €)** hors taxes, représentant deux termes de loyer hors taxes, laquelle somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement, dans les trois (3) mois de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes, dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur.

Les droits réciproques des parties demeurant réservés jusqu'au règlement définitif des loyers et charges, quelle que soit la date de la fin de la jouissance.



L.C

Le remboursement reste également subordonné à l'état des lieux qui doit être rendu à la sortie du preneur. Si l'état des lieux révèle la nécessité d'une remise en état aux frais du preneur, le bailleur pourra conserver le dépôt de garantie tant que le chiffrage des travaux n'a pas été effectué ; une fois le devis établi, le bailleur pourra compenser le montant fixé pour effectuer la remise en état avec la somme conservée au titre du dépôt de garantie.

Le montant de ce dépôt sera augmenté chaque fois que le loyer subira une modification de manière que le dépôt corresponde toujours à une somme égale à la valeur de un terme de loyer hors taxes, la différence devant être versée au bailleur avec le premier terme modifié.

En cas de résiliation judiciaire du présent bail, la somme versée à titre de dépôt en garantie par le preneur restera acquise au bailleur, à titre de clause pénale et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, s'il y a lieu.

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

### **Article 33 – Révision du loyer - Indice de référence**

Le montant du présent loyer a été établi en prenant pour base l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, le dernier indice publié est le **1er trimestre 2017** qui s'élève à **109,46**. En conséquence, le montant du loyer variera annuellement de plein droit et sans préavis, en plus ou en moins, à la date anniversaire du bail, en fonction des variations de l'indice de base.

### **Article 34 – CERTIFICAT RELATIFS AUX BIENS .LOUES**

#### **- ETAT DES RISQUES NATURELS – MINIERS ET TECHNOLOGIQUES**

En conséquence, le Bailleur déclare que les biens objets des présentes sont situés:  
PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS

Approuvé : INONDATION

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES MINIERS : NON

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES : NON

SISMICITE : Zone 2 : faible

Un état est joint aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant faire son affaire personnelle de cette situation.

#### **- DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Conformément à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, aucun diagnostic de performance énergétique vierge n'a été délivré du fait en l'absence d'installation électrique.

#### **- RAPPORT DE MISSION DE REPERAGE DES MATERIAUX ET PRODUITS CONTENANT DE L'AMIANTE**

Le cabinet PAXY, Monsieur Laurent de MONTAIGUT a établi un rapport de mission de repérage et produits contenant de l'amiante duquel il résulte au titre des conclusions : Dans le cadre de la mission décrite ci-dessous, il n'a pas été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante.

### **Article 35 – DROIT D'ENTRÉE**

Le droit d'entrée a le caractère d'un supplément de loyer et est fixé à la somme hors taxe de **SOIXANTE MILLE EUROS (60.000 €)** payable comme suit :



L.C

- ce jour à concurrence de la somme Hors taxe de QUARANTE MILLE EUROS (40.000 € HT)
- A la fin de la première période de 6 mois à concurrence de la somme de CINQ MILLE EUROS (5.000 €) hors taxe soit le 1<sup>er</sup> février 2018.
- Le surplus soit la somme QUINZE MILLE EUROS (15.000 €) hors taxe payable mensuellement à concurrence de la somme Hors Taxe de 833,34 € en sus du loyer sur 18 mois. En cas de non paiement du solde du droit d'entrée il y aura application de la clause résolutoire du bail et versement d'une indemnité égale à trois mois de loyers.

### **Article 36- Droit de préférence au profit du preneur**

Le bailleur consent au profit du preneur, ou toute personne morale qui s'y substituerait, sur l'immeuble sus désigné, objet du présent bail, dont il est propriétaire, un pacte de préférence selon les modalités prévues à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce dont les dispositions sont ci-après littéralement reproduites :

*« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.*

*Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*


*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.*

*Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.*

*D'ores et déjà le preneur renonce à son droit de préemption dans le cas où le Bailleur personne morale céderait à une société composée du ou des associés de la société FRADIN.*



LL

**Article 37 : Avenant**

Un avenant au bail sera signé constatant notamment :

- la constitution définitive de la société (statuts certifiés conformes et Kbis)
- la remise du dossier des ouvrages exécutés validé par un homme de l'art ;
- un état des lieux établi suite aux travaux du preneur

Et tout autre document ou pièces nouvelles.

**Article 38 – Frais**

Tous les frais des présentes et de leur suite ou leur conséquence sont à la charge du Preneur qui s'y oblige, y compris les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice, résultant du non-respect par le Preneur des clauses et conditions des présentes.

Fait en deux exemplaires,

A Bordeaux

Le 11/08/17

**PRENEUR**



**BAILLEUR**

