

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée ""ORION IMMO""
Société par actions simplifiée au capital de DIX MILLE EUROS (10.000,00 €), dont
le siège social est à BORDEAUX (33000), 40 rue Croix Seguey.
Immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le
numéro unique d'identification 842 605 339.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"
D'UNE PART

2) Preneur

EURL POULE ET POULETS, représentée par M. Frédéric Vincent, dont le siège social sera
au 147 rue Georges Bonnac, 33000 Bordeaux (société en création)

ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

- Du chef du bailleur :
 - o Extrait KBIS
 - o Extrait BODACC
 - o Certificat de non-faillite

- Du chef du preneur :
 - o Extrait KBIS
 - o Extrait BODACC
 - o Certificat de non-faillite

Lesquels sont convenus et ont arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à **bail à loyer, à titre commercial**, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

BORDEAUX (Gironde)

Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), 147 rue Georges Bonnac, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	LX	209	147 RUE GEORGES BONNAC	01 a 53 ca
Contenance totale				01 a 53 ca

Lot numéro un (1) - Un local commercial situé au rez-de-chaussée, comprenant bureau, atelier, réserve, toilettes avec accès direct sur la rue Georges Bonnac, confrontant :

- Au Nord, à une propriété privée cadastrée section LX n°176 (14 rue Sullivan)
- Au Sud, à la rue Gorges Bonnac sous le n°147
- A l'Est, à des parties communes, et à une propriété privée cadastrée section LX n°210 (145 rue Georges Bonnac),
- A l'Ouest, à une propriété privée cadastrée section LX n°208 (149 rue Georges Bonnac)

Et les 453 / 1.000 èmes des parties communes générales de l'immeuble.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

Est demeuré ci-annexé :

- un extrait de plan cadastral,
- un plan du lot,
- ainsi qu'un modèle un.

Le preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités, en ayant pris soin de se faire assister de toute personne qu'il aura jugé utile et nécessaire afin d'avoir une juste idée des biens qu'il désirait louer.

Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après désignée.

Il ajoute avoir pris, par lui-même, tous les renseignements relatifs aux règles d'urbanisme et avoir pris tous les renseignements relatifs à l'état des risques.

Le preneur fera son affaire personnelle de la mise en conformité des locaux loués, le tout à ses frais, risques et périls et sans recours contre le bailleur.

Règlement de copropriété - L'ensemble immobilier dont dépendent les lots loués a fait l'objet d'un état descriptif de division contenant règlement de copropriété dressé par Maître Floriane PENNANEAC'H, Notaire à BORDEAUX, le 6 février 2023, publié au Service de la publicité foncière de BORDEAUX 1er BUREAU, le 6 février 2023 volume 2023P numéro 4622.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce RESTAURANT, CAFE, BAR, BRASSERIE, EPICERIE FINE, DEGUSTATION, VENTE A EMPORTER, TRAITEUR, ORGANISATION DE RECEPTION, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

Le preneur déclare que son activité est un établissement recevant du public au sens de R123-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Le preneur ne pourra, à peine de résiliation du présent bail, modifier ou compléter ces destinations sous aucun prétexte, par substitution ou addition d'autres activités même momentanément ou prétexte pris des usages locaux.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du bailleur aucune garantie quant à l'obtention et /ou au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur atteste sous sa propre responsabilité qu'il est un professionnel des activités visées ci-dessus, qu'il est en mesure de les exercer dans les locaux loués et qu'à cet effet il s'est entouré de l'ensemble des conseils nécessaires avant de conclure les présentes.

De même il s'obligera à respecter toutes les prescriptions internes de l'immeuble ainsi que les termes du règlement de copropriété visé plus haut.

A ce titre le preneur déclare que ses activités ne génèrent aucune pollution.

IMMATRICULATION

Le preneur s'oblige à immatriculer ou à maintenir l'immatriculation de son commerce au Registre du commerce et des sociétés via le Guichet Unique Electronique et, si nécessaire, avec la mention « entreprise du secteur des métiers et de l'artisanat », le tout à ses frais, pendant toute la période de location.

Il reconnaît avoir été averti des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de SIX (6) années entières et consécutives qui commenceront à courir à partir du le 02 avril 2025 pour se terminer le 01 avril 2031

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **TRENTE-SIX MILLE EUROS (31.200,00 €) hors taxes et hors charges**, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la taxe sur la valeur ajoutée, ou de toute taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Païement du loyer :

Les loyers convenus et accessoires seront payables à terme échu, les premiers de chaque mois et pour la première fois le **15 Juillet 2025**, par virement bancaire automatique entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Il est convenu entre les parties que le bailleur octroie un délais de 3 mois de franchises après réalisations des travaux décrits dans le paragraphe AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL. Les dits travaux seront réalisé entre la signature du bail et 15 avril.

Soit un loyer mensuel de DEUX MILLE CINQ CENT (2.600,00 €) hors taxes et hors charges,

Auquel s'ajoute la taxe sur la valeur ajoutée au taux actuel de 20 % d'un montant de CINQ CENT EUROS (520,00 €)

Soit un loyer mensuel toutes taxes comprises de TROIS MILLE EUROS (3.120,00 €).

Etant ici précisé que ce loyer ne comprend pas les prestations, charges et autres fournitures.

Païement des charges :

Ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce, ainsi qu'il est reproduit ci-après.

Viendront s'ajouter, en sus du loyer concernant les locaux commerciaux, à la charge du preneur

Une provision sur charges de DEUX CENT QUATRE-VINGT-SEIZE EUROS (296,00 €) sera acquittée en sus de chaque terme du loyer principal et en même temps que ce dernier.

Les charges imputées au locataire figurent en annexe.

Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Le Bailleur procédera annuellement à une régularisation de charges.

INDEXATION ANNUELLE AUTOMATIQUE

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer **automatiquement** ce loyer **chaque année** à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du troisième trimestre 2024, qui s'est élevé à 137.71 publié le 18 décembre 2024.

3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû **rétroactivement** par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux **ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite** à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a justifié au bailleur, la production d'un cautionnement bancaire à hauteur de CINQ MILLE DEUX CENT EUROS (5.200,00 €).

Ledit cautionnement bancaire devra être produit dans le mois de la signature des présentes, à peine de caducité du présent bail commercial, et de déchéance du preneur de tous ses droits.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, 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 cas de mutation de propriété de l'immeuble, le dépôt de garantie sera de plein droit transmis à l'acquéreur, aux mêmes charges et conditions que celles imposées ici au bailleur.

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé, précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code. Cet état a été établi le 26 juillet 2022 par la société CDS BORDEAUX, dont le siège social est à LE BOUSCAT (33110) 220 avenue de la Libération, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.126-26 et suivants dans leur rédaction issue de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et de la Loi n°2021-1104 du 22 août 2021, et R.126-15 et suivants du Code de la construction et de l'habitation issue du décret n°2021-872 du 30 juin 2021, relatifs au diagnostic de performance énergétique.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 26 juillet 2022 par la société CDS BORDEAUX, dont le siège social est à LE BOUSCAT (33110) 220 avenue de la Libération, remplissant les conditions définies à l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation, lequel est demeuré ci-annexé. Le numéro d'enregistrement de ce DPE à l'ADEME est le suivant : 2233E1092275X

Il ressort de ce diagnostic que "Le diagnostiqueur n'a pas été en mesure d'établir une estimation des consommations car les factures n'ont pu être consultées".

Il est donc annexé une copie de ce DPE avec la mention "DPE VIERGE".

Le preneur déclare en faire son affaire personnelle, sans recours contre quiconque.

A titre d'information complémentaire, est ici littéralement reproduit l'article R.126-16 du Code de la construction et de l'habitation, issu du décret n°2021-872 du 30 juin 2021 :

"Le diagnostic de performance énergétique comprend :

a) Les caractéristiques pertinentes du bâtiment ou de la partie de bâtiment et un descriptif de ses équipements de chauffage, de production d'eau chaude sanitaire, de refroidissement, de ventilation et, dans certains types de bâtiments, de l'éclairage intégré des locaux en indiquant, pour chaque catégorie d'équipements, les conditions de leur utilisation et de leur gestion ayant des incidences sur les consommations énergétiques ;

b) L'indication, pour chaque catégorie d'équipements, de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée selon une méthode de calcul conventionnel ainsi qu'une évaluation des dépenses annuelles résultant de ces consommations ;

c) L'évaluation de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée ;

d) Une information sur les énergies d'origine renouvelable produites par les équipements installés à demeure et utilisées dans le bâtiment ou partie de bâtiment en cause ;

e) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

f) Le classement du bâtiment ou de la partie de bâtiment en application d'une échelle de référence, prenant en compte la zone climatique et l'altitude, établie en fonction de la quantité d'émissions de gaz à effet de serre, pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage et les auxiliaires de chauffage, de refroidissement, d'eau chaude sanitaire et de ventilation, rapportée à la surface du bâtiment ou de la partie du bâtiment ;

g) Des recommandations visant à améliorer la performance énergétique, sans augmenter la quantité d'émission de gaz à effet de serre liée à la quantité annuelle d'énergie consommée ou estimée, du bâtiment ou de la partie de bâtiment, accompagnées d'une évaluation de leur coût et de leur efficacité ;

h) Le cas échéant, le dernier document en date mentionné à l'article R. 224-33 ou R. 224-41-8 du code de l'environnement ;

i) Des éléments d'appréciation sur la capacité du bâtiment ou de la partie de bâtiment à assurer un confort thermique en période estivale."

Etat des risques et pollutions en application des articles L.125-5 et suivants du Code de l'environnement - Conformément aux dispositions dudit article, il est ici précisé que l'immeuble loué est situé dans une zone :

- couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé : risque inondation.

- non couverte par un plan de prévention des risques miniers.

- couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé.

- de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat : faible.

- à potentiel radon en zone 1 définie par voie réglementaire.

- susceptible d'être atteinte par le recul du trait de côte définie en application du Code de l'urbanisme.

Ainsi qu'il résulte de l'arrêté préfectoral, indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'informer les acquéreurs de biens immobiliers sur les risques majeurs sont applicables, intervenu pour le département de la Gironde le 23 juillet 2019.

En conséquence, et conformément aux dispositions de l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un document d'information « état des risques » établi par le bailleur, le 5 septembre 2023, au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le locataire reconnaît avoir été informé, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers.

Information relative à la pollution des sols - Les parties reconnaissent avoir été informées, des dispositions de l'article L.125-7 du Code de l'environnement, ci-après littéralement reproduit :

« Sans préjudice de l'article L.514-20 et de l'article L.125-5, lorsqu'un terrain situé en secteur d'information sur les sols mentionné à l'article L.125-6 fait l'objet d'un contrat de vente ou de location, le vendeur ou le bailleur du terrain est tenu d'en informer par écrit l'acquéreur ou le locataire. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application de l'article L.125-6. L'acte de vente ou de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à la destination précisée dans le contrat ou, à défaut, l'usage envisagé au sens de l'article L.556-1 A, dans un délai de deux ans à compter de la découverte de la pollution, l'acquéreur ou le locataire a le choix de demander la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer. L'acquéreur peut aussi demander la réhabilitation du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette réhabilitation ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente. La réhabilitation du terrain s'entend au sens du même article L.556-1 A.

Un décret en Conseil d'Etat définit les modalités d'application du présent article.»

Les informations obtenues auprès des bases de données informatiques GEORISQUES permettant de déterminer les sites soumis à autorisation ou enregistrement, font l'objet d'un document demeuré ci-annexé.

Le bailleur déclare par ailleurs qu'à sa connaissance, les locaux loués n'ont fait l'objet d'aucune exploitation classée soumise à autorisation ou enregistrement et que la proximité de l'installation ci-dessus n'a, à ce jour, occasionné aucune nuisance.

Réglementation sur la prévention et la gestion des déchets - articles L.541-1 A ce sujet, il est ici précisé qu'un déchet, au sens de l'article L.541-1 susvisé, est toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le

détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;

En outre, aux termes de l'article L.541-2 du même code :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Il est rappelé aux parties les mesures auxquelles s'exposent les contrevenants à cette réglementation aux termes de l'article L.541-3 du même code.

Le bailleur déclare que des déchets, au sens de cette réglementation, ne sont pas stockés dans les locaux loués. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

De son côté, le preneur s'oblige à rendre les lieux exempts de tous déchets au terme convenu. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

AUTRES CHARGES ET CONDITIONS DU BAIL COMMERCIAL

Le bail commercial dont il s'agit est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le « Preneur » s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation de l'acte, si bon semble au « Bailleur », savoir :

Etat des lieux loués

Les parties déclarent être informées des dispositions des articles L 145-40-1 et L 145-40-2 du Code de commerce, issues de la loi n°2014-626 du 18 juin 2014, applicables à la conclusion du présent bail et ci-après littéralement reproduites :

"Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues au premier alinéa, il est 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.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil."

"Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

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.

Dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat de location précise la répartition des charges ou du coût des travaux entre les différents locataires occupant cet ensemble. Cette répartition est fonction de la surface exploitée. Le montant des impôts, taxes et redevances pouvant être imputés au locataire correspond strictement au local occupé par chaque locataire et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée. En cours de bail, le bailleur est tenu d'informer les locataires de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs."

Un état des lieux sera établi directement entre les parties contradictoirement et à frais communs. Une copie de cet état de lieux demeurera conservée par chacune d'elle.

Conformément aux articles ci-dessus, le bailleur déclare :

Etat prévisionnel des travaux : Gestion du problème d'humidité sur mur du fond du local

Etat récapitulatif des travaux qu'il a réalisés avant le démarrage de la période de franchise :

- Ré-agréage complet du sol afin de permettre la pose d'un carrelage 30x30
- Casser le ressaut entre les différents niveaux modification en passage suisse
- Déplacer évacuation du WC actuel dans le nouvel espace dit WC handicapé
- Créer cloisons/doublage pour WC Handicapé
- Terminer le placo sur mur et plafond de la façade sur rue
- Coffret placo le pillier (cuisine/WC)

En conséquence de quoi, le preneur prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir faire aucune réclamation quant à leur contenance, ni pouvoir exiger du bailleur aucun travail de remise en état, de réparations, d'adjonction d'équipements supplémentaires ou de travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, la force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de construction ou tout autre vice ou cause, sauf si les travaux afférents relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, que ce soit au moment de l'entrée dans les lieux, en cours de bail et de ses renouvellements pour quelque cause que ce soit.

Les parties aux présentes conviennent en outre que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre les locaux loués en conformité avec les règles administratives ou de puissance publique, actuelles ou futures, notamment les travaux de mise aux normes, d'hygiène, d'environnement, de législation du travail, d'incendie, d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de sécurité., en ce compris tous les frais de contrôle et de travaux pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, sera exclusivement supportée par le preneur sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le preneur exonère le bailleur, comme condition déterminante du présent bail, de toute responsabilité à ce titre par dérogation absolue aux dispositions des articles 1719 et 1720 du Code Civil.

Un autre état des lieux sera établi contradictoirement ou par huissier de justice en fin de bail, dans les mêmes conditions ci-dessus précisées, lors de restitution des locaux.

Obligation d'informer le bailleur

Le preneur ne pourra rien laisser faire qui puisse endommager les lieux loués et préviendra sans retard le bailleur par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être tenu personnellement responsable, de toute atteinte à sa propriété, et de toutes détériorations et dégradations qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Garnissement des lieux - Exploitation - Immatriculation

Le preneur tiendra les locaux loués constamment garnis de meubles meublants, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et charges du présent bail.

Ces locaux devront être constamment ouverts à la clientèle et achalandés aux heures habituelles des jours ouvrables, en dehors des jours de fermeture légale et de fermeture pour congés.

Ces obligations de garnissement des locaux, d'achalandage et d'exploitation effective dans les lieux loués devront continuer d'être remplies par le preneur même après un refus de renouvellement du bail, avec ou sans offre d'indemnité d'éviction, régulièrement signifié par le bailleur, au moins jusqu'à ce que la situation juridique ainsi créée soit définitivement apurée.

Le preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux loués et ne pourra héberger aucun occupant, même provisoirement à titre gratuit.

La non-exploitation pourra entraîner, à la demande du bailleur, la résolution du bail.

Il devra être et demeurer inscrit au registre du commerce et des sociétés à l'adresse exacte des lieux loués.

Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Entretien - Réparations

Le preneur entretiendra les lieux loués en parfait état dès la prise de possession des lieux pendant toute la durée de son occupation, en effectuant, à ses frais risques et

périls, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations locatives ou de menu entretien, de nettoyage, conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code Civil et en général toute réfection ou tout remplacement qui s'avérerait nécessaire, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations locatives.

Le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

L'article 606 dispose que les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien.

Le preneur rendra les lieux à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations.

Il supportera toutes réparations et travaux de quelque nature et importance que ce soit, qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives ou travaux lui incombant en vertu du bail, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il est ici précisé qu'en ce qui concerne l'éventuel ravalement de façade ou l'entretien de cette dernière, les dépenses y afférent incomberont au BAILLEUR, qui le reconnaît expressément.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

L'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués ainsi que tous équipements et installations ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et de fonctionnement et les peintures intérieures et extérieures en parfait état de fraîcheur, étant précisé que toutes les réparations et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation. A ce titre, il n'exercera aucun recours contre le bailleur en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Par dérogation à l'article 1755 du code civil, le locataire devra assurer les réparations y compris les remplacements d'objets d'équipement, même en cas d'usure et de vétusté.

En fin de jouissance, le preneur rendra l'intégralité des lieux loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement, le tout dans le respect des dispositions qui précèdent.

Il ne pourra cependant, sans l'accord du bailleur, procéder ou faire procéder lui-même au ravalement ou à la peinture ou à tout autre revêtement de la façade, et supportera dans ce cadre les frais y afférent. En cas de ravalement ou d'entretien des façades extérieures de l'entier immeuble, il sera tenu de rembourser le bailleur pour la seule part contributive des locaux loués.

Améliorations - Changements

Le preneur ne pourra faire dans les lieux loués, aucune construction, aucune installation, aucun aménagement, aucune amélioration, aucun embellissement, aucun changement de distribution, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de voûtes ou de planchers et plus généralement aucune modification aux distributions, constructions et installations existantes, sans l'autorisation écrite et préalable du bailleur et du syndicat des copropriétaires s'il y en a un.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés par le preneur sous sa responsabilité et sous le contrôle de l'architecte du bailleur et/ou du syndicat des copropriétaires dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Si la nature des travaux l'exige, le preneur devra souscrire une assurance « dommage ouvrage » et en justifier auprès du bailleur et/ou du syndicat des copropriétaires.

Les travaux qu'aura fait exécuter le preneur selon les conditions précitées resteront sous sa responsabilité, à ses risques et périls.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du bail objet de la présente promesse, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

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 des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en l'état.

Travaux - clause de souffrance -

Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire ou la copropriété estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il/elle ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le preneur ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre pour améliorer le confort de l'immeuble.

Le preneur pourra demander une indemnité ou une diminution de loyer ou une interruption de paiement du loyer, si les travaux empêchent l'exploitation de son commerce et si la durée de ces derniers excède 21 jours. Lesdits travaux devront être réalisés et exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure; par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Il ne pourra demander aucune indemnité, ni aucune diminution de loyer en cas

de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution de ces travaux par le bailleur, aux horaires convenus d'un commun accord entre les parties.

Réseau très haut débit - Le bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas raccordés à un réseau à très haut débit en fibre optique.

Si le preneur souhaite faire procéder à l'installation d'un tel réseau, il en informe le bailleur et éventuellement le syndic de copropriété, conformément à l'article 1 du décret n° 2009-53 du 15 janvier 2009 relatif au droit au très haut débit pris en application du II de l'article 1er de la loi n° 66-457 du 2 juillet 1966 relative à l'installation d'antennes réceptrices de radiodiffusion.

Tous les travaux, transformations et réparations engagés par le preneur devront être réalisés par des professionnels dûment assurés.

Le BAILLEUR aux présentes déclare que l'immeuble soumis au régime de la copropriété est équipé de la Fibre.

Etats des travaux

Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Mises aux normes

Lors de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, c'est-à-dire, durant toute la jouissance du preneur, de convention expresse entre les parties, le preneur aura seul à sa charge, sans recours aucun contre le bailleur, tous les travaux imposés par l'Administration et/ou la puissance publique.

Il en sera ainsi notamment des travaux imposés au titre de la sécurité, de l'hygiène, de la salubrité, de l'incendie, de l'accessibilité handicapé, sécurité électrique, du ravalement et de l'environnement.

En conséquence, le « preneur » aura à sa charge et devra exécuter ou faire exécuter, sans recours contre le bailleur, dans la limite de l'article 606 du Code Civil, tous travaux exigés par l'Administration et/ou la puissance publique et/ou par quelque réglementation que ce soit tant nationale qu'européenne, pour mettre et maintenir les lieux loués en conformité avec toute réglementation ou législation que ce soit et en quelque matière que ce soit et notamment avec les normes en vigueur, et sans que cette liste soit limitative, en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité, d'accès de l'accessibilité handicapé, incendie, électrique, d'environnement, normes tant nationales que communautaires, liées à l'activité qu'il y exerce ou à son occupation.

Outre ce qui a été précisé ci-dessus et ce qui a été indiqué concernant les travaux, aménagements et autres, de quelque nature que ce soit et à quelque titre que ce soit, sans aucune exception ni réserve, qui seraient imposés par l'Administration et/ou la puissance publique et/ou par quelque réglementation présente ou à venir, et à quelque titre que ce soit, tant aux locaux loués qu'à l'immeuble dont ils dépendent, ou aux immeubles voisins, en ce compris au gros œuvre et au terrain le cas échéant, en raison de l'activité exploitée par le preneur ou en raison de son occupation, ils seront effectués par le preneur à ses frais exclusifs.

Il devra justifier auprès du bailleur de leur caractère impératif. Ces travaux devront être réalisés sous la surveillance de l'architecte du bailleur si ce dernier l'exige, aux frais exclusifs du « preneur ».

Le bailleur, en fin de jouissance du preneur, se réserve la possibilité de lui demander la remise en l'état des locaux loués, à l'exclusion des travaux ou des améliorations qu'il aurait préalablement autorisés.

Exigences d'accessibilité

Il résulte des dispositions des articles L.161-1 et suivants du Code de la construction de l'habitation que **tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.143-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.**

L'article L161-1 du Code de la construction et de l'habitation dispose :

« Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux à usage d'habitation, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des bâtiments à usage professionnel sont accessibles à tous au sens de l'article L. 111-1, dans les cas et selon les conditions déterminées par les articles L. 162-1 à L. 164-3.

Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou

améliorant un logement pour leur propre usage. »

L'obligation d'accessibilité porte sur les dispositions architecturales, les aménagements extérieurs et intérieurs des établissements et installations, et concerne par exemple les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

A ce sujet, le bailleur déclare que le bien loué constituera un établissement recevant du public.

Il déclare en outre :

- qu'il n'a pas déposé en mairie un agenda d'accessibilité programmée" (Ad'ap) dans lequel il s'engage à réaliser les travaux dans un certain délai ;**
- qu'aucun travaux, aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible n'ont été réalisés ;**
- qu'il n'a pas obtenu de dérogation accordée après avis de la commission départementale consultative de la protection civile, de la sécurité et de l'accessibilité ;**
- que le registre public d'accessibilité de l'article R.164-6 et L 164-1 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.**

Le preneur reconnaît avoir parfaite connaissance de cette situation et des caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements et des conséquences éventuelles auxquelles il s'expose.

Il reconnaît également avoir été informé de l'obligation pour l'exploitant d'établir et de mettre à disposition le registre d'accessibilité et des conséquences éventuelles de cette situation.

Il est enfin rappelé que l'autorité administrative peut, à tout moment, décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité.

Ceci étant déclaré et rappelé, le preneur déclare vouloir en faire son affaire personnelle et décharger le bailleur de toute responsabilité à ce sujet.

En conséquence, sont ici reproduits les termes de l'article L.111-7-10 du Code de la construction et de l'habitation :

« L'absence, non justifiée, de dépôt du projet d'agenda d'accessibilité programmée dans les délais prévus à l'article L. 111-7-6 est sanctionnée par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 111-7-7 et de 5 000 € dans les autres cas. La durée du dépassement est imputée sur la durée de l'agenda d'accessibilité programmée. La sanction pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

L'absence, non justifiée, de transmission des documents de suivi prévus par le décret mentionné à l'article L. 111-7-9 ou la transmission de documents de suivi manifestement erronés ainsi que l'absence de transmission de l'attestation d'achèvement à chaque autorité administrative compétente sont sanctionnées par une sanction pécuniaire forfaitaire de 1 500 € quand l'agenda porte sur un seul établissement dont l'effectif du public est inférieur au seuil mentionné au II de l'article L. 111-7-7 et de 2 500 € dans les autres cas. La sanction

pécuniaire est recouvrée comme en matière de créances étrangères à l'impôt et au domaine.

Le produit des sanctions pécuniaires prévues au présent article est versé au Fonds national d'accompagnement de l'accessibilité universelle prévu à l'article L. 111-7-12. »

Pour compléter l'information des parties, sont ici reproduites les sanctions prévues à l'article R.165-21 du Code de la construction et de l'habitation en cas d'infraction à cette législation :

« Est puni de l'amende prévue pour les contraventions de la 5e classe à l'article 131-13 du Code pénal le fait :

1° De produire une attestation d'accessibilité non conforme aux deuxième et troisième alinéas du II de l'article R.165-3 ;

2° De produire une attestation d'achèvement établie par une personne autre que celles mentionnées aux I et II de l'article D.111-19-46 ou de faire usage d'une telle attestation ;

3° Pour le propriétaire ou l'exploitant d'un établissement recevant du public de la cinquième catégorie, de produire une attestation d'achèvement qui n'est pas accompagnée de toutes pièces justifiant la réalisation des travaux et actions prévus par l'agenda conformément au II de l'article D. 111-19-46.

La juridiction peut prononcer la peine d'affichage et de diffusion de la décision dans les conditions prévues par l'article 131-35 du Code pénal.

En cas de récidive, le maximum de la peine encourue est majoré dans les conditions définies par les articles 132-11 et 132-15 du Code pénal. »

Le preneur reconnaît qu'il devra lors de l'ouverture de son établissement satisfaire aux obligations en matière d'accessibilité et particulièrement sensibiliser son personnel de la nécessité d'adapter son accueil aux différentes personnes en situation de handicap notamment par le suivi de formation, choisir du matériel adapté.

Il reconnaît être informé des dispositifs à la disposition de chacun notamment de l'existence du guide aide registre public accessibilité téléchargeable sur le site du Ministère des Solidarités et de l'autonomie et des personnes handicapées.

L'exploitant d'un ERP a l'obligation de tenir un registre de sécurité sur lequel figurent les renseignements indispensables au service de sécurité :

- Liste du personnel chargé du service d'incendie
- Consignes générales et particulières en cas d'incendie y compris des consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap
- Dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu
- Dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs et, s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargés de surveiller les travaux

Le registre est mis à jour dès que des informations changent. Il est systématiquement présenté à la commission de sécurité.

Evacuations - Climatisation - Ventilation - Machines

Les appareils de climatisation, les ventilations, les extracteurs d'air, d'odeurs, de fumées, les pompes à chaleur, toutes installations équipés de motorisation, toute utilisation de machines et appareils, devront être conçus et mis en place, s'il en est installés par le "preneur", de manière à n'entraîner aucune nuisance de quelque nature que ce soit notamment olfactive et/ou sonore, pour les autres occupants de l'immeuble et pour le voisinage.

Ces matériels et installations devront, en permanence, être conformes à la réglementation applicable (niveau sonore, nature des gaz et fluides notamment et sans que cette liste soit limitative).

Il est ici précisé que ces installations ne pourront être réalisées qu'après accord exprès et par écrit du "bailleur", et s'il y a lieu de la copropriété.

Il s'agit d'une obligation de résultat permanente.

Le preneur supportera l'entretien des tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement.

Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée.

Il assurera personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur.

Il devra également faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

Il ne pourra faire procéder à aucune installation nouvelle de chauffage ou de climatisation sans approbation préalable et par écrit du propriétaire auquel devra être soumis le projet détaillé de l'installation envisagée.

Toute installation ne devra en tout état de cause créer aucune nuisance phonique, thermique ou toute autre nuisance aux autres occupants de l'immeuble ou aux voisins ni provoquer de risques immédiats ou futurs pour l'immeuble (ventilation, hygrométrie etc...); auxquels cas le preneur s'engage à mettre un terme immédiat aux éventuelles conséquences dommageables engendrées dont il fait son affaire personnelle.

Le preneur aura à sa charge par la suite, l'entretien complet et toutes les réparations nécessaires à l'infrastructure de chauffage et de climatisation.

Plus généralement le preneur ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des autres locataires ou occupants ou voisins ou à entraîner des dégradations de l'immeuble.

Conduits

Le preneur supportera le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste de son choix et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

Il devra justifier annuellement de cet entretien par la production de la facture au bailleur.

Entretien extérieur

Le preneur fera son affaire de l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Il supportera également l'entretien résultant de l'environnement extérieur, devant et autour du local (notamment feuillage, détritiques éventuels...) de telle façon que le local et sa devanture demeurent toujours en bon état de propreté.

Jouissance des lieux

Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement et paisiblement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- se conformer à tous les points du règlement de copropriété ou règlement intérieur s'il en existe, qui lui est opposable ainsi, le cas échéant, qu'à ses modifications ultérieures qui seront portées à sa connaissance.
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.
- ne rien déposer, même momentanément, dans les espaces communs de l'ensemble immobilier (colis, benne, etc...).

Le preneur sera exclusivement responsable des conditions d'exercice de son activité, de son comportement personnel, de celui de ses préposés et de toutes les conséquences qu'il devra assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Il fera notamment son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité dans les lieux loués.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de son fait, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,

- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur.

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail objet des présentes sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

Bruit

Concernant le bruit, le "Preneur" déclare avoir parfaite connaissance des obligations suivantes vis-à-vis du voisinage :

- le niveau sonore à l'intérieur de l'établissement doit permettre de respecter les valeurs maximales d'émergence définies par la réglementation bruit de voisinage ;

- dans le cas de locaux contigus, assurer un isolement acoustique conforme aux valeurs d'isolement fixées par la réglementation en vigueur afin de respecter les valeurs d'émergence par fréquence.

Le "Preneur" déclare, pour le cas où il viendrait à relever de cette réglementation, notamment du fait de la diffusion de musique amplifiée, faire son affaire personnelle, dès son entrée en jouissance et pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, de tous les travaux imposés par cette réglementation et toutes celles à venir en la matière, à ses frais exclusifs et sans recours contre le "Bailleur".

A ce sujet, le bailleur, en fin de jouissance du preneur, se réserve la possibilité de lui demander la remise en l'état des locaux loués, même pour des travaux ou améliorations qu'il aurait préalablement autorisés.

Exploitation - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du bail objet des présentes.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités.

Le local devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Règlement de copropriété - Le preneur s'engage à respecter le règlement de copropriété de l'immeuble, dont il déclare avoir pris connaissance par suite de la copie qui lui a été remise dès avant ce jour, et toutes les décisions qui seraient prises à compter de ce jour par l'assemblée des copropriétaires relativement à l'usage de l'immeuble.

Interdiction de concurrence - Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

Visite des locaux

Pendant toute la durée de son occupation, le preneur devra laisser le bailleur ou son représentant ou ses mandataires, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, ainsi que le syndic de copropriété pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prendre toutes mesures conservatoires et réaliser tous travaux, après en avoir été averti **quarante-huit heures à l'avance**.

En cas d'urgence, le bailleur ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

Les dispositions si dessus ne sont pas applicables durant la période saisonnière d'été, soit du mois de juin à septembre inclus, et ce sauf urgence et cas de force majeure.

En cas de mise en vente de l'immeuble ou de relocation, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne nantie d'une autorisation du propriétaire ou

de ses mandataires tous les jours d'ouverture du fonds, pendant deux heures fixées d'un commun accord entre les parties.

Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer, ainsi que les nom, adresse, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente ou de la location.

Le preneur fera visiter les locaux pendant les six mois qui précéderont sa fin de jouissance, dans les mêmes conditions définies ci-dessus. Dans les conditions également ci-dessus définies, le preneur laissera le bailleur mettre des enseignes indiquant que les locaux sont à louer durant les six mois qui précéderont la sortie du preneur.

Restitution des locaux et remise des clés

Avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier au bailleur par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations d'électricité, eau, téléphone etc., de même que du paiement des contributions directes ou indirectes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et être à jour de tous arriérés de loyer et accessoires.

Il devra rendre les locaux loués en parfait état conformément à l'ensemble des obligations lui incombant en vertu du présent bail.

Un état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement lors de la restitution des clefs dans les conditions du présent bail.

Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance.

A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à 100 euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Activité nécessitant une licence - Avertissement

Nous attirons l'attention du preneur pour l'exercice de son activité sur les dispositions des articles L.3332-1 et suivants du Code de la santé publique relatifs aux ouvertures, mutations et transferts de débits de boissons.

Il est précisé ce qui suit :

- aux termes du premier alinéa de l'article L.3332-1-1 dudit code : « Toute personne déclarant l'ouverture, la mutation, la translation ou le transfert d'un débit de boissons à consommer sur place de troisième et quatrième catégorie ou toute personne déclarant un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " doit suivre une formation spécifique sur les droits et obligations attachés à l'exploitation d'un débit de boissons ou d'un établissement pourvu de la " petite licence restaurant " ou de la " licence restaurant " ».

- cette formation, obligatoire, entraîne la délivrance d'un permis d'exploitation valable dix ans et renouvelable pour la même durée, à condition de suivre une formation de mise à jour,

- toute ouverture d'un débit de boissons ou établissement assimilé, toute mutation de propriétaire ou de gérant d'un tel établissement, ainsi que toute translation d'un lieu à un autre, doit faire l'objet d'une déclaration écrite, au moins quinze jours à l'avance, auprès de la préfecture de police de Paris ou, pour les autres communes, de la mairie qui délivre immédiatement un récépissé justifiant de la possession de la licence de la catégorie sollicitée.

- cette déclaration est transmise, dans les trois jours, par les services communaux ou de police, au procureur de la République ainsi qu'au représentant de l'Etat dans la région,

- le propriétaire ou le gérant d'un tel établissement doit justifier qu'il est français ou ressortissant européen.

Par ailleurs, sont ci-après littéralement reproduits les dispositions de l'article L.3331-2 du Code de la santé publique :

« Les restaurants qui ne sont pas titulaires d'une licence de débit de boissons à consommer sur place doivent, pour vendre des boissons alcooliques, être pourvus de l'une des deux catégories de licence ci-après :

1° La " petite licence restaurant " qui permet de vendre les boissons du troisième groupe pour les consommer sur place, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture ;

2° La " licence restaurant " proprement dite qui permet de vendre pour consommer sur place toutes les boissons dont la consommation est autorisée, mais seulement à l'occasion des principaux repas et comme accessoires de la nourriture.

Les établissements dont il s'agit ne sont soumis ni aux interdictions mentionnées aux articles L.3332-1 et L.3332-2, ni à la réglementation établie en application des articles L.3335-1, L.3335-2 et L.3335-8. »

Enseignes

Conformément à l'usage, le preneur pourra apposer une enseigne extérieure portant son nom, la nature de son commerce ainsi que son sigle, ce sous son entière responsabilité et sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage.

En outre, le preneur pourra apposer cette enseigne sur des surfaces existantes à cet effet et conformément à l'emplacement des enseignes actuelles.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade, au droit des locaux loués et sans pouvoir déborder de cette façade.

Le preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles

de l'extérieur, toutes publicités, affiches, écriteaux ou enseignes lumineuses, ainsi que de marquises, tentes, stores, auvents, et autres dispositifs sans l'accord écrit et préalable du bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant, ainsi que de l'accord de la copropriété le cas échéant.

Le preneur ne pourra notamment installer une enseigne en façade de l'immeuble qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du bailleur et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires auxquels auront été préalablement communiqués les dimensions et les conditions de mise en place.

Pour leur installation, il devra strictement se conformer aux lois, règlements, ordonnances et prescriptions en vigueur, concernant notamment la voirie, la salubrité, la police et l'inspection du travail.

Le preneur devra en permanence veiller au bon maintien de leur état. Il en sera seul responsable, ainsi que des éventuels dégâts ou accidents qu'elles pourraient occasionner.

En tout état de cause cette enseigne ne devra provoquer ni parasites, ni autres nuisances aux divers occupants de l'immeuble ou aux voisins et elle devra être maintenue en bon état par le preneur qui sera tenu d'une part, de mettre fin et de réparer personnellement tous les inconvénients de voisinage ou conséquences dommageables qu'elle engendrerait et d'autre part, à la fin de la location de son enlèvement et de la remise en parfait état de l'emplacement où elle aurait été installée.

Le bailleur, quant à lui, ne pourra en aucun cas être inquiété, de tous actes délictueux nés de ces installations, à quelque degré que ce soit.

Par ailleurs, les éventuelles tolérances de la part du bailleur ne pourront en aucun cas constituer un droit acquis au profit du preneur, en l'absence d'autorisation expresse.

Le preneur, en tant qu'exploitant du support, sera redevable de toutes les taxes en vigueur et devra, à ce titre, effectuer la déclaration annuelle obligatoire en mairie et s'acquitter du paiement de la taxe locale sur les publicités extérieures.

En outre, dans un délai de deux mois, toutes installations nouvelles ou suppressions devront être notifiées à l'administration.

Le BAILLEUR donne son accord pour l'installation d'un caisson lumineux perpendiculaire à la façade de type "Drapeau", sous réserve de l'accord au préalable du syndicat des copropriétaires, et de l'obtention de toute autorisation administrative qui se révélerait nécessaire.

Règlement de copropriété

Le "preneur" déclare le cas échéant avoir connaissance du règlement de copropriété régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les locaux loués, dont il reconnaît avoir reçu, antérieurement à ce jour, une copie, ou à défaut des dispositions légales régissant la copropriété, et s'oblige expressément à en respecter toutes les clauses et stipulations ainsi que de tout règlement intérieur présent ou à venir, et à les faire respecter par ses collaborateurs et employés, ainsi que par tous ceux auxquels, à

quelque titre que ce soit, il transférera la jouissance des locaux, s'il y est autorisé par ailleurs.

Assurances

Préalablement, le preneur déclare prendre les locaux loués en leur état actuel et faire son affaire personnelle de tous travaux que son assureur pourrait exiger, ou supportera toute surprime que ce dernier pourrait exiger du fait de l'état ou de la consistance des locaux loués.

Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre :

- L'incendie,
- Les dégâts des eaux,
- Bris de glaces ou vitres,
- Gel,
- Toute explosion,
- Vol,
- Dégâts par effraction ou tentative d'effraction,
- Le recours des voisins,
- Les risques locatifs,
- Les risques professionnels de son activité (responsabilité civile professionnelle pour tous dommages corporels, matériels et immatériels pouvant être causés à des tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait de leurs préposés),
- La perte d'exploitation
- Et de tous autres risques, par une compagnie notoirement solvable, l'ensemble des locaux et dépendances y compris le cas échéant, les marchandises et biens en dépôt appartenant à des tiers, et ce pendant le cours du bail et de ses renouvellements, auprès d'une compagnie notoirement solvable, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

L'assurance inclura les dégâts causés aux bâtiments par suite de vol ou tentative d'effraction.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée le bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosion,

dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait pour le bailleur, le syndicat des copropriétaires et/ou tous autres copropriétaires, locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payée, et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des personnes concernées.

Plus généralement, les parties conviennent qu'il en serait de même de toute autre majoration de charges, taxes ou impôts ainsi que de la naissance d'une charge nouvelle ou de la mise en recouvrement de telle taxe ou de tel impôt qui serait liées à la nature même de l'activité commerciale exercée dans les lieux loués.

Le preneur devra supporter les primes afférentes aux polices ci-dessus mentionnées.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

De son côté, le bailleur souscrira une police d'assurance garantissant l'immeuble contre les risques d'incendie, d'explosion, de foudre, de dégât des eaux, recours des voisins et des tiers et risques annexes.

Renonciation à recours - Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant des risques susvisés, et à se prévaloir d'un quelconque droit de subrogation à l'égard de ces derniers.

Un engagement similaire sera souscrit à titre de réciprocité par le bailleur et sa compagnie d'assurance.

La renonciation à recours accordée par les assureurs du bailleur ne bénéficiera pas au preneur autant que ce dernier se conforme aux engagements ci-dessus.

Assurances complémentaires

Il est expressément convenu que le bailleur pourra, à tout moment pendant la durée du bail, demander au preneur de souscrire toutes assurances qu'imposeraient la législation et/ou le changement de la nature des activités ou de l'utilisation des locaux par le preneur.

Force majeure

Si les locaux objets du bail objet des présentes venaient à être détruits, en totalité ou en partie, ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, ledit bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Expropriation

Ce bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique. Toutefois, le preneur conservera tous ses droits à indemnité à l'encontre de l'autorité expropriante.

Conformément aux dispositions de l'Article L. 311-2 du Code de l'Expropriation pour cause publique, le bailleur devra faire connaître à l'expropriant son preneur, à peine de tous dommages et intérêts.

En ce qui concerne l'indemnité devant être versée par l'expropriant, le preneur reconnaît avoir été informé qu'en application de l'Article L.322-1 du Code précité, il ne pourra se prévaloir des améliorations faites s'il apparaît qu'elles ont eu pour objet d'obtenir une indemnité plus élevée.

Le locataire déclare qu'il a été informé du fait que les indemnités sont, en principe, fixées en espèces mais qu'en application de l'alinéa second de l'Article L.322-11 du Code précité, l'expropriant peut offrir au locataire évincé un local équivalent situé dans la même agglomération. Dans ce cas, il pourra être alloué au locataire une indemnité de déménagement, une indemnité compensatrice de sa privation de jouissance.

Signification

Par dérogation aux dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce, toutes notifications, demandes et autres prévues par ces articles ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur, à son domicile ou siège, ou au domicile élu.

Autres charges

Le preneur sera seul responsable des dégâts causés par tous parasites, rongeurs ou insectes ; il lui appartiendra de prendre toutes mesures pour en éviter l'apparition ou en assurer la disparition.

Le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non-réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

IMPOTS, CHARGES, TAXES ET PRESTATIONS RECUPERABLES

Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire des charges locatives et impôts demeuré ci-annexé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici rappelé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ci-après :

« Ne peuvent être imputés au locataire :

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux ;

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent ;

3° Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble ; toutefois, peuvent être imputés au locataire la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

4° Les honoraires du bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du bail ;

5° Dans un ensemble immobilier, les charges, impôts, taxes, redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres locataires.

La répartition entre les locataires des charges, des impôts, taxes et redevances et du coût des travaux relatifs à l'ensemble immobilier peut être conventionnellement pondérée. Ces pondérations sont portées à la connaissance des locataires.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique. »

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau.

Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

CESSION - SOUS-LOCATION - MUTATION

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Toute sous-location, qu'elle soit totale ou partielle, toute mise à disposition des locaux de quelque manière que ce soit, est interdite.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur. Audit acte authentique ou seing privé de cession, devra être appelé le bailleur et une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le bail objet des présentes.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation du bail objet des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité

En cas de cession ou de transmission à quelque titre que ce soit, le preneur restera responsable solidairement avec le cessionnaire de toutes sommes que pourrait devoir le cessionnaire au bailleur pour le paiement du loyer, pour l'exécution de toutes les charges et obligations du présent bail, alors même qu'il ne serait plus dans les lieux loués et aurait lui-même cédé ses droits. Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

L'engagement de garantie vaut également envers tout nouveau propriétaire des locaux loués.

La clause de solidarité ci-dessus s'appliquera dans tous les cas d'apport, fusion, scission, de transmission de l'universalité du patrimoine, de dissolution.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

Cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession

dudit bail sous quelque forme que ce soit, au jour de la signature de l'acte authentique, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Etant ici précisé que la solidarité du cédant d'une durée de trois ans ci-dessus énoncée, subsistera alors même que la cession dudit bail interviendrait dans la dernière période triennale.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSE PENALE

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement à l'échéance d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le preneur à différer son obligation.

En outre, les frais de recouvrement seront à la charge du preneur.

CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du bail objet des présentes ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le bail objet des présentes sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, les loyers payés d'avance resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire provenant du fait du preneur, le dépôt de garantie mentionné ci-dessous demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans qu'il puisse y avoir lieu à restitution et sans préjudice de plus amples dommages et intérêts. Il en sera de même, lorsque dans le cadre d'une procédure collective, il est mis fin au bail en application de l'article 641-12 du Code de Commerce.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une décision ou d'un jugement rendu par le juge statuant selon la procédure accélérée au fond ou en référé, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes, il encourrait en outre une astreinte de DEUX CENTS EUROS (200,00 €) par jour de retard.

Il serait également débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 % et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clefs.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

« 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. Il n'est pas non plus applicable lorsqu'il est fait application du droit de préemption institué aux chapitres Ier et II du titre Ier du livre II du code de l'urbanisme ou à l'occasion de l'aliénation d'un bien sur le fondement de l'article L. 213-11 du même code. »

DECLARATIONS

Le bailleur promettant déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été ni n'est actuellement en état de procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire ou règlement judiciaire.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à tiers, aucune restriction d'ordre légal, contractuelle et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes, autre que ce qui a été dit éventuellement précédemment.

Particulièrement, le bailleur déclare qu'il n'a pas donné à bail commercial ni à bail de courte durée conformément au dispositif de l'article L 145-5 du Code de commerce, les locaux objets des présentes. Et qu'à ce titre, aucun locataire ne peut se prévaloir d'une location supérieure à TROIS (3) ans et donc du bénéfice du statuts des baux commerciaux.

Le preneur bénéficiaire atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution de ses engagements, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en instance d'être en état de cessation de paiements, procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- qu'il ne fait pas et n'a pas fait l'objet de poursuites pouvant aboutir à la confiscation de ses biens ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

FISCALITE - FORMALITES - CLOTURE

TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la TVA. En conséquence, ces derniers ne supporteront pas la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

LOIS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois.

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire du présent acte sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile, savoir :

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

RENONCIATION A L'IMPREVISION

Les parties, par dérogation avec les dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, conviennent qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, **celle-ci ne pourra pas demander une renégociation du contrat à son cocontractant.**

Toutefois, cette dérogation ne fera pas obstacle à l'application éventuelle des dispositions de l'article 1218 du Code civil aux termes duquel il y a force majeure en matière contractuelle lorsqu'un événement échappant au contrôle du débiteur, qui ne pouvait être raisonnablement prévu lors de la conclusion du contrat et dont les effets ne peuvent être évités par des mesures appropriées, empêche l'exécution de son obligation par le débiteur. Dans cette hypothèse, si l'empêchement est temporaire, l'exécution de l'obligation est suspendue à moins que le retard qui en résulterait ne justifie la résolution du contrat, si l'empêchement est définitif, le contrat est résolu de plein droit et les parties sont libérées de leurs obligations dans les conditions prévues aux articles 1351 et 1351-1 du même code.

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

Fait à Bordeaux le
31/03/2025

Le BAILLEUR



Le LOCATAIRE

Frédéric Vincent