

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

SCI LIM, société civile immobilière au capital de 3.800€, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 842 331 050, dont le siège social est situé 7 rue Traversanne, 33800 Bordeaux,

prise en la personne de Monsieur Italo PASSARO, seul gérant, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des dispositions statutaire,

Ci-après dénommés "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

ET :

ASSOCIATION ENTR-AUTRES, association régie par la Loi du 1^{er} juillet 1901, immatriculée à la Préfecture de la Gironde sous le numéro W332015376 et sous le numéro SIRET 800 418 972 00025, dont le siège social est situé 7, rue Traversanne 33800 BORDEAUX

Prise en la personne de Madame Sabra BEN ALI, Présidente, ayant tout pouvoir à l'effet des présentes en vertu des dispositions statutaire,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART

P.

SB

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUI :

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail à loyer au PRENEUR qui les accepte, à titre commercial, conformément au statut des baux commerciaux défini au chapitre V « du Bail commercial » titre IV « Du fonds de commerce », livre I du Code de Commerce, les locaux dont la désignation suit

1. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Divers locaux dépendant d'un immeuble sis 7 rue Traversanne à Bordeaux, comprenant :

- Au rez-de-chaussée à droite de la porte d'entrée de l'immeuble, une boutique fermée sur la rue par une fenêtre ainsi qu'une vitrine avec porte et rideau de fer intérieur. Une première salle d'environ 25m² recoupée aux tiers par un comptoir faisant office de bar et donnant en partie droite sur une petite pièce ouverte d'environ 6 m² destinée à faire office de cuisine. Une deuxième salle d'environ 24 m² avec porte vitrée à gauche donnant sur la ruelle privée attenante, et à droite un comptoir ouvert sur la cuisine, un placard occupé par un ballon d'eau chaude, une porte donnant sur les toilettes d'environ 6 m², elles-mêmes composées d'une petite pièce avec lavabo et d'un WC fermé aux normes.

Ces locaux constituent un tout indivisible sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample description, le PRENEUR déclarant parfaitement connaître leur consistance pour les avoir suffisamment visités préalablement à la signature des présentes.

Le PRENEUR déclare trouver les locaux loués exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée et reconnaît que le BAILLEUR satisfait pleinement à son obligation de délivrance.

Il est précisé, entre autres, que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé au présent bail et les dimensions réelles des lieux, ne peut justifier aucune réduction ni augmentation du loyer, les parties contractantes reconnaissant qu'elles n'ont pas fait de la superficie des locaux loués une condition déterminante de leur engagement, se référant à la consistance des lieux dont ils ont connaissance.

2. ETATS DES LIEUX

Les locaux sont loués au PRENEUR dans l'état dans lequel ils se trouvent au jour de la signature du présent bail.

Un état des lieux contradictoire a été réalisé préalablement aux présentes. **Annexe 4**

En cas de cession du présent droit au bail ou d'une cession de quelque nature qu'elle soit du fonds de commerce, cédant et cessionnaire s'engagent impérativement, à leurs frais exclusifs, à réaliser un état des lieux par huissier, contradictoirement entre eux, en invitant le BAILLEUR à y concourir. Un exemplaire en original de cet état des lieux sera remis gratuitement au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception dans les huit jours de son établissement

Lors de la restitution des lieux au BAILLEUR en fin de bail, un état des lieux contradictoire entre le BAILLEUR et le PRENEUR sera établi à frais partagés. A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, en cours de bail, ou de sortie), la partie la plus diligente pourra prendre l'initiative de le faire dresser par l'huissier de son choix, les frais en étant partagé par moitié entre les parties.

Lors de la restitution des locaux le PRENEUR devra, préalablement à tout enlèvement des mobiliers et marchandises lui appartenant, justifier par la présentation des acquits du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, dont le BAILLEUR pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Le PRENEUR devra rendre les lieux en bon état et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires éligibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

3. DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Le PRENEUR utilisera les lieux loués à usage exclusif de restaurant, traiteur, épicerie et tous commerces.

Il 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 qu'il est un professionnel de(s) activité(s) visée(s) 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 le présent bail.

Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble ou de tout autre immeuble dont il est propriétaire, pour une ou des destination(s) similaire(s).

4. DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} janvier 2020 pour se terminer le 31 décembre 2029.

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

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

5. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de sept mille cinq cent soixante euros, soit six cent trente euros (630€) par mois, hors taxe.

Le BAILLEUR n'ayant pas opté pour l'assujettissement du loyer à la TVA, le loyer ci-dessus indiqué sera net de cette taxe.

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer ci-dessus fixé en douze mensualités payables d'avance, avant le cinq de chaque mois, par virement automatique sur le compte bancaire indiqué par le BAILLEUR, sans aucune demande de sa part.

À titre de condition déterminante et essentielle du présent bail, les parties conviennent expressément de déroger aux dispositions de l'article 1223 du Code civil et excluent - à défaut d'accord amiable - toute faculté extrajudiciaire et unilatérale de réduction du montant du loyer.

6. INDEXATION DU LOYER

Le loyer ci-dessus stipulé variera annuellement et automatiquement en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux (ILC) à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

L'indice de base, dernier indice connu à ce jour est l'indice du premier trimestre de l'année 2020, soit 130,57. L'indice correspondant du premier trimestre sera utilisé chaque année comme indice de base pour déterminer le nouveau montant du loyer étant précisé qu'il devra s'être écoulé une période de quatre trimestres révolus entre le calcul de deux indexations.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement, soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé, à la requête de la Partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le PRENEUR à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Toutes les quittances adressées par le BAILLEUR alors que l'une ou l'autre des parties aurait oublié de faire jouer l'indexation ne vaudront pas renonciation à faire valoir le jeu de l'indexation. La différence due en tenant compte de l'indexation restera exigible par le BAILLEUR si le loyer a augmenté.

7. LOYER DE RENOUVELLEMENT

Par dérogation expresse aux dispositions de l'article L145-34 alinéa 1 du Code du Commerce, comme condition déterminante de leurs consentements, les parties conviennent que le montant du loyer du bail lors de chaque renouvellement sera fixé à la valeur locative telle que définie par les dispositions de l'article L145-33 du Code du Commerce, sans autres conditions.

A défaut d'accord entre les parties sur le montant de cette valeur locative, de plein droit applicable aux renouvellements, elles déclarent se soumettre volontairement par la présente clause à la procédure de fixation prévue par les articles R145-23 à R145-33 du Code du Commerce et, corrélativement, attribuent compétence au Juge des loyers commerciaux du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble loué. Corrélativement, elles déclarent s'en remettre à la décision définitive qui sera rendue au titre de la fixation du montant de la valeur locative de l'ensemble des lieux loués lors du renouvellement.

Enfin, les parties conviennent – par dérogation expresse aux modalités de l'article L 145-34 dernier alinéa du Code du Commerce – par la présente clause essentielle de leur consentement - que le nouveau loyer sera applicable dès la date d'effet du renouvellement du bail commercial.

8. DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci versera lors de l'entrée en jouissance au BAILLEUR une somme de mille deux cent euros (1.200€).

Cette somme est remise au BAILLEUR à titre de nantissement dans les termes des articles 2355 et suivants du Code Civil. Elle restera aux mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail, en garantie de l'exécution de toutes les obligations incombant au PRENEUR. De convention expresse entre les parties, elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Il est encore convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu des dispositions ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être ajustée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

Dans le cas de résiliation du Bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

9. CHARGES

9.1 Définition

9.1.1 Charges proprement dites :

Outre le loyer, le PRENEUR réglera au BAILLEUR la quote-part lui incombant, au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée des charges, taxes, prestations et dépenses de toutes natures afférentes à l'immeuble loué, de telle manière que le loyer soit toujours perçu net de tous frais et charges à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil qui seules resteront à la charge du BAILLEUR.

Les charges dues par le PRENEUR comprennent notamment :

- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives dont le PRENEUR bénéficie notamment les :
 - frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipements communs ;
 - frais d'électricité, de chauffage et d'eau des parties communes ;
 - salaires et charges sociales afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets ;

Si l'immeuble est en copropriété, le PRENEUR devra régler au BAILLEUR la quote-part des charges, taxes et prestations communes, qui seront réclamées au BAILLEUR par le syndic de l'immeuble sur la base du règlement de copropriété, dont le PRENEUR aura pris connaissance et auquel il s'engage à se conformer pour tout ce qui peut le concerner.

De convention expresse si l'immeuble est propriété du seul BAILLEUR, comprend plusieurs occupants et s'il n'existe pas de compteur divisionnaire, le montant total des factures d'eau, de gaz et d'électricité et des factures afférentes aux prestations et fournitures collectives dont le PRENEUR bénéficie sera réparti entre les divers occupants au prorata des surfaces respectives.

P.

S'il existe des compteurs divisionnaires, la consommation à rembourser par chaque occupant sera celle indiquée par son compteur, la différence de consommation enregistrée par le compteur général et le total des compteurs divisionnaires, les frais d'abonnement, taxes et toutes autres sommes figurant sur la facturation globale étant répartis entre les divers occupants au prorata des surfaces respectives.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le locataire de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges ci-dessus.

Conformément à l'article L 145-40-2 du Code du Commerce, en tout état de cause, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, comportant l'indication de la répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR est annexé (**Annexe 1**).

9.1.2 Impôts et taxes

Le PRENEUR devra en outre rembourser au BAILLEUR au prorata de la surface occupée et de la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation de la chose louée :

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de déversement à l'égout, la taxe de balayage, la contribution sur les revenus locatifs ou la TVA ou tout autre impôt ou taxe qui leur serait substitué ;
- La taxe foncière et des taxes additionnelles à la taxe foncière ;
- le cas échéant, la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage ;
- et plus généralement, tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement.

Si des charges, taxes ou impôts relatifs à la location venaient à être créés ou si ceux en cours venaient à être modifiés pendant la location, le PRENEUR les supportera selon les conditions précitées sauf si leur récupération totale ou partielle est expressément interdite.

9.2 Paiement

Ces charges, impôts, taxes et prestations seront réglés par le PRENEUR une fois par un an, suivant appel de charges fait par le BAILLEUR.

9.3 Etat récapitulatif annuel :

Conformément aux articles L 145-40-2 et R 145-36 du Code du Commerce, lesdits charges – impôts – taxes et redevances donneront lieu à un état récapitulatif portant liquidation et régularisation des comptes de charges, annuellement communiqué par le BAILLEUR au PRENEUR, au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il a été établi, ou pour les immeubles en copropriété dans le délai de trois mois de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.



10. CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes que le PRENEUR s'engage à exécuter.

10.1 Etat des lieux loués :

Conformément aux articles L145-40-2 et R145-37 du Code du Commerce, le BAILLEUR déclare :

- Qu'aucun travaux n'ont été réalisés au cours des trois années précédentes dans les locaux ;
- Qu'aucun travaux ne sont envisagés par le BAILLEUR dans les trois années qui suivront la conclusion du présent bail ;

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 force majeure, l'usure, l'humidité, le salpêtre, les vices de construction ou tout autre vice ou cause ainsi que par la vétusté, sauf si les travaux relatifs à cette vétusté relevaient des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code Civil ; l'ensemble que ce soit au moment de l'entrée dans les lieux que pendant tout le cours du bail et plus généralement de son occupation.

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 la réglementation existante 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 locataire sauf si les travaux relatifs relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, les locaux loués ne sont plus conformes aux normes réglementaires.

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.

10.2 Entretien – Réparations - Travaux :

Le PRENEUR entretiendra les lieux loués en parfait état, dès la prise de possession des lieux et 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, petites ou grosses ci-après définies.

De convention expresse entre les parties, le PRENEUR effectuera à ses frais toutes les réparations et tous les travaux d'entretien, de quelque nature qu'ils soient ainsi que toutes réfections ou tous remplacements qui s'avèreraient nécessaires dans la mesure où cela ne pourrait être réparé, quelle qu'en soit la cause, même dans le cas où ils seraient rendus nécessaires par tous vices même cachés ou défauts ou cas fortuit ou force majeure ou par vétusté, et ce par dérogation expresse aux dispositions des articles 1719, 1720, 1721 et 1755 du Code civil, à l'exception des travaux qui seuls resteront à la charge du BAILLEUR relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR aura notamment entièrement à sa charge l'entretien complet et le remplacement, si besoin est, des éléments d'équipement, de la devanture et des fermetures des locaux loués.

Le PRENEUR entretiendra, réparera ou remplacera à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercera aucun recours contre le BAILLEUR en raison des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

Il devra également maintenir en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture la façade du magasin. Il supportera les frais de ravalement, si l'immeuble est en copropriété : pour la part contributive des locaux loués qui sera réclamée au BAILLEUR par le syndic de l'immeuble sur la base du règlement de copropriété et si l'immeuble est propriété du seul BAILLEUR et comprend plusieurs locaux : au prorata de la surface des façades qui couvrent les locaux loués.

Le PRENEUR s'engage à entretenir et remplacer à ses frais, quel que soit l'importance des travaux et réparations (fût-ce par vétusté) toutes installations, canalisations, tous appareils, toutes fermetures et plus généralement tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, sans exception.

Le PRENEUR devra faire ramoner, à ses frais, les conduits de fumée et d'évacuation des gaz brûlés, ainsi que cheminées, poêles, fourneaux, chaudières de chauffage, chauffe-eau... toutes les fois que besoin sera, et au moins une fois l'an par une entreprise qualifiée par l'O.P.Q.C.B. Il devra en justifier chaque année auprès du BAILLEUR.

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.

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. Cette 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.

Le PRENEUR sera seul responsable de dégâts causés par le gel ou le dégel dont il devra assumer intégralement toutes les réparations consécutives. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes dispositions pour les éviter.

Par dérogation aux articles 1719 et 1720 du Code civil, dès la prise de possession des lieux et pendant toute la durée de son occupation, le PRENEUR fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, au lieu et place du BAILLEUR, tous travaux intéressant les locaux loués qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation ou requis par les services publics et administratifs, qu'il s'agisse notamment de mise aux normes, de mise en conformité, de protection de l'environnement, d'hygiène, de sécurité, d'aménagement des accès à toutes personnes quelle que soit la forme de son handicap (moteur, visuel, auditif ou intellectuel, définitif ou temporaire etc...) et tous ceux nécessaires pour le respect des obligations et prescriptions techniques de la réglementation concernant les établissements recevant du public (ERP), de mise en conformité avec la législation du travail ou pouvant découler de la réglementation concernant l'utilisation de matériaux dangereux, à l'exception des travaux relevant des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil.

Il sera responsable de tous accidents et avaries quelconques qui pourraient résulter de tous les services et installations des locaux.

Le PRENEUR s'oblige à prévenir le BAILLEUR sans aucun retard de toute réparation dont le BAILLEUR a la charge et qui deviendrait nécessaire pendant le cours du bail, sous peine d'être tenu responsable des dégradations qui pourraient survenir du fait de son silence ou de son retard. Il devra plus généralement prévenir le BAILLEUR de tous désordres ou de toute atteinte qui seraient portés à sa propriété. Par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1222 du Code civil, les parties conviennent à titre de condition déterminante et essentielle de leur consentement réciproque, que le PRENEUR ne pourra effectuer lui-même ou faire effectuer, de sa propre initiative, les réparations ; dans le cas contraire le BAILLEUR pourra refuser de régler les factures et/ ou de rembourser les frais engagés.

Le PRENEUR devra souffrir, sans pouvoir en discuter l'urgence et sans aucune indemnité ni diminution de loyer, sous quelque forme que ce soit, quelles qu'en soient l'importance et la durée et quelques inconvénients qu'elles lui causent, fut-ce de jouissance et/ou de délivrance, tous les travaux qui pourraient devenir utiles ou nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent et également tous travaux d'amélioration, de reconstruction, de surélévation, d'agrandissement ou de construction nouvelle ou autres quelconques que le propriétaire jugerait convenable de faire exécuter, et alors même que la durée de ces travaux excéderait 21 jours et ce par dérogation expresse aux dispositions de l'article 1724 alinéa 2 du Code Civil.

Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les lieux loués les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution de ces travaux par le BAILLEUR.

Si à l'occasion de ces travaux, la dépose ou le déplacement d'enseignes, de mobilier, appareils ou aménagements spécifiques quelconques s'avérerait nécessaire cela s'effectuerait aux frais du PRENEUR ou, s'il mieux n'aime, par ses soins.

10.3 Ascenseur / Monte-charge :

Si l'immeuble est doté d'un ascenseur ou d'un monte-charge, le PRENEUR l'utilisera à ses risques et périls en se conformant aux prescriptions du constructeur. Il sera tenu de rembourser au BAILLEUR le montant des réparations entraînées par les dommages de son fait.



10.4 Charges planchers :

Le PRENEUR s'interdit de faire supporter aux planchers une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble ; sous peine en tout état de cause d'être responsable et tenu de toutes les réparations et remise en état consécutives et de tous préjudices en résultant.

10.5 Enseignes - 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, sans l'accord écrit et préalable du BAILLEUR et, le cas échéant, du syndicat des copropriétaires et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

Le PRENEUR ne pourra notamment procéder par voie d'affichage, dans le couloir commun ou dans les parties communes, qu'après avoir obtenu les autorisations administratives requises, puis l'agrément écrit du BAILLEUR et du syndicat des copropriétaires auxquels auront été préalablement communiqués les dimensions et les conditions de mise en place.

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.

10.6 Transformations - Changements - Embellissements :

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.

Ces travaux d'embellissement, d'aménagement, d'amélioration, de modifications, d'installation, de démolition, de percement, de construction seront incorporés de plein droit à l'immeuble au fur et à mesure de leur réalisation ; ils seront immédiatement acquis aux locaux loués et deviendront immédiatement la propriété du BAILLEUR sans indemnité par l'effet de l'accession immédiate à la propriété au fur et à mesure de leur réalisation.

10.7 Obligations de garnissement des lieux - d'exploitation - d'immatriculation

Il 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.

Il devra être et demeurer inscrit au registre du commerce et des sociétés ou au répertoire des métiers.

10.8 Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués paisiblement et veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble et celle des autres occupants ou des voisins ne soit troublée en aucune manière par son fait, le fait de ses employés, de ses fournisseurs ou de ses clients.

Il devra se soumettre au règlement dudit immeuble pour le bon ordre, la propreté et le service, notamment il devra prendre toutes précautions pour éviter tous les bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles.

Il ne devra rien déposer, même momentanément, dans les parties communes de l'immeuble (bicyclette, colis, etc....) pour quelque motif que ce soit.

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. Les travaux, aménagements ou modifications qui pourraient être prescrits par les autorités administratives ou rendus nécessaires en raison de l'activité exercée par le locataire seront à la charge de celui-ci, quelle que soit leur nature et qu'ils se situent à l'intérieur ou à l'extérieur des locaux loués conformément à l'article 2 « Entretien – Réparations – Travaux » de l'article 9 du présent bail.

Pour le cas où les travaux nécessaires à l'exploitation du PRENEUR ne pourraient être réalisés, il y aurait résiliation automatique du bail sans indemnité par application de l'article 1722 du Code Civil.

Il devra faire son affaire personnelle de sorte que le BAILLEUR ne soit ni inquiété, ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le BAILLEUR serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du PRENEUR, celui-ci devrait le garantir de toutes somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

P.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations dans l'ensemble immobilier nécessités par l'activité du PRENEUR ou des mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le PRENEUR au BAILLEUR sur justificatif.

Il souscrira tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, gaz, électricité, télécommunications etc.) en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété à ce sujet ; et en particulier acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives et professionnelles et tous autres impôts dont les locataires sont redevables à un titre quelconque. Il devra justifier de leur acquit à toute réquisition du BAILLEUR notamment en fin d'occupation, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériels et marchandises.

10.9 Visite et surveillance des locaux :

Pendant toute la durée de son occupation, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant ou ses mandataires ou ses entrepreneurs et ouvriers ou le syndic de copropriété pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, 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.

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 ouvrables, pendant deux heures fixées par le BAILLEUR.

Dans ce cadre, le BAILLEUR pourra apposer sur / ou dans les lieux loués toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

10.10 Assurances :

Le PRENEUR assurera les lieux loués pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques et devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance « responsabilité civile » garantissant notamment les conséquences pécuniaires de son exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance « dommages aux biens » garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, de court-circuit, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de vol, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, le syndic 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 surcharges d'assurances, le PRENEUR devra rembourser aux intéressés le montant desdites surcharges et garantir le BAILLEUR de toute demande de ce chef.

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.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du PRENEUR qui s'oblige à leur paiement pendant toute la durée de son occupation des lieux. Il justifiera du paiement de ces primes à toute réquisition du BAILLEUR, en produisant, le cas échéant - un exemplaire de son contrat d'assurance en vigueur - et en tout état de cause spontanément, à chaque date anniversaire du bail, une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre quelle qu'en soit l'importance.

De convention expresse, toutes indemnités versées au PRENEUR par toutes compagnies d'assurance en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté seront immédiatement reversées par le PRENEUR au BAILLEUR pour tout ce qui concerne la partie immobilière, dans le délai de 8 jours de leur perception.

10.11 Responsabilité - Recours :

Il est convenu de façon expresse entre le PRENEUR et le BAILLEUR que ce dernier ne pourra à aucun titre être rendu responsable des vols ou de tous actes criminels ou délictueux dont le locataire pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble.

Le PRENEUR s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et ses affaires personnelles ; le BAILLEUR n'ayant pas de convention expresse la charge de faire surveiller l'immeuble.

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux locaux loués.

Le BAILLEUR est exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où sans faute de sa part dûment établie, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'électricité, de chauffage central, d'eau, de télécommunications etc...

En cas d'inondations ou d'infiltrations de quelque provenance que ce soit, notamment par refoulement d'égouts, humidité, fuites, le BAILLEUR ne sera aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts ; le PRENEUR s'engageant à ne réclamer aucune indemnité, ni diminution de loyer à ce titre.

En cas de troubles apportés à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devra agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins, de nature à entraîner un trouble de jouissance sans aucun recours contre le BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

10.12 Destruction et interdiction administrative des locaux loués

Par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction totale ou partielle par suite d'incendie ou tout autre évènement et en cas d'interdiction de l'usage des locaux loués sur décision(s) administrative(s), le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité, si bon semble au BAILLEUR, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

10.13 Sous-location – Location gérance - Cession - Transfert

10.13.1 Sous-location - location gérance

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites, sauf consentement préalable, exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location préalablement autorisée, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer et des charges à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location autorisée ne sera en toute hypothèse consentie par le PRENEUR, qu'à ses risques et périls et il s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous locataire et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter

En cas de location-gérance pour recueillir l'agrément préalable du BAILLEUR qui est obligatoire aux termes du présent bail, le PRENEUR devra lui notifier par lettre recommandée avec accusé de réception un mois à l'avance le projet dudit acte. Une copie de l'acte signé devra être remise gratuitement au BAILLEUR dans le délai de 15 jours des signatures.

Le locataire gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit à l'égard du BAILLEUR.

10.13.2 Cession

a) Tout transfert du droit au bail quelle qu'en soit la forme, ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de transmission isolée du droit au bail sous quelque forme que ce soit.

Dans un tel cas, le BAILLEUR, pour pouvoir donner son agrément, devra être averti par lettre recommandée avec accusé de réception un mois avant la date de l'acte projeté dont un projet lui sera adressé. Si le BAILLEUR a donné son agrément, il devra être appelé à concourir à cet acte.

b) Au cas de cession du droit au bail au successeur dans le fonds de commerce, projet de l'acte de cession globale dudit fonds de commerce devra être préalablement communiqué au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, un mois à l'avance. Le BAILLEUR sera obligatoirement appelé à intervenir à l'acte de cession.

c) Dans tous les cas, un exemplaire en original enregistré de l'acte intervenu devra être remis gratuitement et immédiatement au BAILLEUR pour lui servir de titre au plus tard dans le mois de la cession.

d) Si des loyers arriérés, en principal, charges et accessoires sont dus au jour de la cession définitive, de quelque nature qu'elle soit, cette dernière ne pourra avoir lieu que contre règlement simultané à la cession dudit arriéré au BAILLEUR avec stipulation et engagement corrélatifs dans l'acte de cession.

e) Si l'acquéreur est une société, le gérant et l'associé majoritaire devront, dans l'acte de cession, se porter personnellement garants et répondants solidaires de celle-ci et cautions solidaires des obligations imposées aux locataires, tant en ce qui concerne le paiement des loyers que l'exécution des autres charges et conditions du bail.

Tout gérant et autres personnes appelées à les remplacer devront prendre le même engagement de solidarité et de caution à l'égard du BAILLEUR dès leur nomination. Lesdites personnes renonceront aux bénéfices de division et de discussion.

f) Tout cédant restera solidairement tenu avec tous les cessionnaires successifs, du paiement du loyer et de ses accessoires, de l'exécution de l'intégralité des clauses et conditions du présent bail ainsi que de tous indemnités, dommages et intérêts ou toutes autres condamnations judiciaires qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR durant les trois années suivant la cession du présent bail.

Les cessionnaires successifs resteront, à titre indivisible et solidaire, tenus de ces engagements dans les mêmes conditions.

De même tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de son apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du BAILLEUR, de toutes obligations nées du présent bail, frais et indemnités qui pourraient résulter de son inexécution, ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

10.13.3 Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif

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

10.14 Engagement ferme et définitif

Il est convenu entre les parties, lesquelles en assument l'intégralité des risques éventuels, comme condition déterminante de leur consentement, d'écarter l'application de l'article 1195 du Code civil ; leur engagement à conclure à bail commercial étant ferme et définitif quels que soient les changements de circonstances imprévisibles et les conséquences, fussent-ils de nature à rendre l'exécution du présent bail excessivement onéreuse pour l'une d'entre elles, sans possibilité de renégociation ou d'adaptation ou de révision ou d'y mettre fin pour ces raisons.

10.15 Restitution des locaux

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel du mobilier et du matériel, justifier par présentation des acquits du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations de gaz, 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 prévues au chapitre « ETAT DES LIEUX » du présent bail.

11. PACTE DE PREFERENCE DU BAILLEUR

Au cas où, au cours du présent bail ou de ses renouvellements éventuels, le PRENEUR ou ses ayants droits, se décidaient à vendre le fonds de commerce qui est exploité dans les lieux loués ou le droit au bail, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préférence dans les conditions suivantes :

Le PRENEUR sera tenu de faire connaître au BAILLEUR avant de réaliser la vente, l'identité ou la raison sociale du candidat avec lequel il projette la cession, le prix offert par celui-ci et ses modalités de paiement ainsi que toutes les conditions générales et particulières de la cession projetée.

À cet effet, le rédacteur de l'acte de cession notifiera au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception, avant de recueillir la signature des parties, l'intégralité du projet de l'acte de vente envisagé.

À égalité de prix, de modalités et de conditions, le PRENEUR sera tenu de donner la préférence au BAILLEUR sur tous les autres candidats. En conséquence, la notification précitée vaudra offre ferme de contracter avec le BAILLEUR ou tout tiers que ce dernier pourra se substituer.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois à compter du jour de la notification de l'acte de cession projetée - comme ci-avant exposé - pour user de son droit de préférence pour lui-même ou pour toute autre personne physique ou morale qu'il se substituerait. À défaut le PRENEUR pourra librement céder au cessionnaire dont l'identité aura été révélée au BAILLEUR comme sus-prévu ; à charge toutefois pour le PRENEUR de respecter toutes les modalités et conditions fixées par l'article 13 « Cession » chapitre « CONDITIONS » du présent bail.

Dans l'hypothèse où il n'y aurait pas concordance entre les clauses de l'acte définitif de cession et la notification précédemment effectuée à l'endroit du BAILLEUR comme indiqué ci-avant, il appartiendra au rédacteur de l'acte de cession d'en avertir immédiatement par lettre recommandée avec accusé de réception le BAILLEUR qui disposera alors, d'un droit de substitution.

Le présent pacte de préférence sera opposable au PRENEUR, à tous ses ayants droits ou ayants cause, à titre onéreux ou gratuit, sans limitation de durée en ce inclus durant les renouvellements successifs du présent bail.



58

12. DROIT DE PREEMPTION EN CAS DE VENTE DES LOCAUX LOUÉS

Les parties reconnaissent avoir été pleinement informées, par le rédacteur des présentes, des dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de 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. »

13. CLAUSE RESOLUTOIRE - RESILIATION

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer contractuellement ou judiciairement fixé en ce inclus le loyer provisionnel de l'article L145-57 du Code du Commerce, ou des accessoires à leur échéance, du rappel des loyers dus lors des indexations contractuelles, des révisions légales ou après fixation du loyer de renouvellement, des indemnités d'occupation, soit en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter mentionnant ce délai conformément à l'article 145-41 du Code de Commerce non suivi d'effet, le présent bail 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.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des référés pour constater le manquement et le jeu de la présente clause et ordonner l'expulsion du PRENEUR par ordonnance exécutoire par provision, nonobstant appel.

Tous frais de procédure, honoraires, frais de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification (prévus par l'article L143-2 du Code du Commerce) seront à la charge du PRENEUR.

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.

En outre, si le PRENEUR persistait à occuper les lieux, malgré le défaut de titre d'occupation après résiliation de plein droit ou judiciaire, il devra payer outre les charges, une indemnité d'occupation égale au montant du loyer expiré majoré de 50 %, et ce jusqu'à complète libération des lieux et restitution des clefs.

14. CLAUSE PENALE

Sans qu'il soit dérogé à la précédente clause résolutoire, en cas de non-paiement, à son échéance, d'un seul terme de loyer ou fraction de terme de loyer, charges ou provisions sur charges et quarante-huit heures après une mise en demeure formulée par simple lettre recommandée, la somme due sera majorée de 10 % (dix pour cent) et le PRENEUR sera tenu de rembourser les frais et honoraires d'avocat, que le BAILLEUR aura été amené à avancer pour récupérer ladite somme et ce en sus des frais de commandement et autres dépens.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, portera intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le PRENEUR se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

15. AMIANTE

Il est annexé au présent bail (**Annexe 2**) la fiche récapitulative du rapport de mission de repérage des matériaux et produits contenant de l'amiante établi le 26 avril 2018 par la société CABINET ARTHUR.

Le PRENEUR déclare avoir connaissance des éléments contenus dans cette fiche, ainsi que des consignes de sécurité à respecter en cas de présence d'amiante et s'engage à en aviser toute entreprise mandatée par ses soins ou par ses préposés ou mandataires amenés à effectuer les travaux autorisés dans les locaux loués, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR devra exécuter ces travaux, y compris ceux afférents à une éventuelle présence d'amiante ainsi, le cas échéant qu'à son confinement ou à son retrait, après avoir pris toutes précautions et effectué toutes les formalités préalables, sous sa responsabilité.

Il s'engage également avant tout travaux à faire intervenir un diagnostiqueur amiante pour déterminer si lesdits travaux vont toucher à des éléments amiantés, dont il assumera seul le coût sans demande au BAILLEUR.



Le PRENEUR devra veiller scrupuleusement au respect de toutes obligations légales et réglementaires en vigueur en matière d'amiante applicables à un maître d'ouvrage, de telle sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

En tout état de cause que ce soit dans le cadre des travaux, réparations, entretien et autres dont le PRENEUR a la charge, ou par principe, tous les travaux de désamiantage nécessaires sont à la charge exclusive du PRENEUR.

16. LUTTE CONTRE LES TERMITES

Le rédacteur des présentes informe les parties de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare, quant à lui, qu'un état relatif à la présence de termites a été établi par la société CABINET ARTHUR le 26 avril 2018 dont le rapport est annexé aux présentes. **(Annexe 2)**

Le rédacteur des présentes informe en outre ce dernier que le maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le conseil municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

S'il s'avère que l'Immeuble est inclus dans une zone contaminée par les termites ou susceptible de l'être au sens de l'article 3 de la loi n° 99-471 du 8 juin 1999, le BAILLEUR s'engage à procéder aux investigations requises par la réglementation applicable et si la présence de termites ou autres insectes xylophages était révélée dans les Locaux Loués, à prendre à sa charge les travaux à réaliser conformément à la réglementation applicable dans la zone géographique où se trouve l'Immeuble.

Le BAILLEUR s'engage pour le cas où, à tout moment pendant la durée du Bail, la présence de termites ou autres insectes xylophages serait révélée dans l'Immeuble, à faire réaliser les travaux nécessaires à l'éradication desdits insectes dans les Locaux Loués et à prendre en charge le coût desdits travaux. Le BAILLEUR devra, dès lors qu'il aura été informé par le PRENEUR de la présence de termites ou d'autres insectes xylophages ou qu'il aura lui-même découvert la présence de termites ou autres insectes xylophages, en avertir l'administration compétente, à moins que le PRENEUR n'ait déjà procédé à cette information.

17. DEPOLLUTION

Le PRENEUR s'engage à prendre toutes précautions pour que son activité ne génère aucun risque de pollution ou d'atteinte à l'environnement.

Dans le cas où malgré toutes ces précautions, les activités exercées par le PRENEUR devaient donner lieu à une pollution ou à une atteinte à l'environnement le PRENEUR en supporterait toutes les conséquences en résultant, de sorte que le BAILLEUR ne puisse être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Notamment le PRENEUR fera le nécessaire, préalablement à son départ, pour procéder à l'évacuation de ces déchets à ses frais exclusifs.

P.

SB

18. INFORMATION SUR LES PERFORMANCES ENERGETIQUES (DPE)

Les parties reconnaissent avoir été informées par le rédacteur des présentes des dispositions de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 dite « Grenelle II », codifiée aux articles L 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation et rendant obligatoire l'établissement d'un diagnostic de performance énergétique à l'occasion de la signature des baux commerciaux. Il est précisé à l'article L134-3-1 de ce même code que « *le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du BAILLEUR des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique.* »

Le BAILLEUR et le PRENEUR reconnaissent en avoir été informés, ils dispensent le rédacteur des présentes d'effectuer toute démarche à ce sujet et le déchargent de toute responsabilité.

Le BAILLEUR a fait réaliser le 26 avril 2018 par la société CABINET ARTHUR un diagnostic de performance énergétique, dont les conclusions du rapport sont ci-après annexées (**Annexe 2**).

19. RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le BAILLEUR déclare :

- que, conformément à l'article L 125-5 du code de l'environnement, l'immeuble objet dudit bail commercial est situé dans un périmètre de prévention des risques naturels prévisibles. A ce titre, un imprimé d'état des risques et pollutions est annexé aux présentes (**Annexe 3**).
- qu'à sa connaissance, l'immeuble objet du bail n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

20. ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC – INFORMATION

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personnes âgées, personne avec poussette, etc...).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu :

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes de 301 à 700 personnes Moins de 300 personnes (sauf 5 ^{ème} catégorie)	1 ^{ère} 2 ^{ème} 3 ^{ème} 4 ^{ème}

Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif. - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5 ^{ème}
--	------------------

Il convient de distinguer :

1 – L'ERP est accessible

Si l'ERP est accessible au 31 décembre 2014, y compris avec une ou des dérogation(s) : le propriétaire ou l'exploitant doivent adresser avant le 1^{er} mars 2015 à la préfecture une « attestation d'accessibilité » accompagnée des pièces justificatives.

Un arrêté en fixera les modalités.

2 – L'ERP va devenir accessible

Si l'ERP n'est pas accessible au 31 décembre 2014, mais se trouve dans l'une des deux situations suivantes :

- Il est en cours de travaux et deviendra, postérieurement au 31 décembre 2014, conforme aux règles d'accessibilité applicables à la date à laquelle l'autorisation de travaux a été obtenue.
- Sans besoin de travaux il se trouve de facto conforme aux nouvelles règles simplifiées applicables à la date du 27 septembre 2015, alors, le propriétaire ou l'exploitant (locataire) de l'ERP adresse au préfet, au plus tard le 27 septembre 2015, un document spécifique qui tiendra lieu de dépôt d'une « attestation d'accessibilité ».

Le « PRENEUR » déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité, extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

21. DECLARATIONS

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'emprise d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ;
- qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des dispositions des articles L631.7 à L631-9 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que des articles L520-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

22. TOLERANCE – MODIFICATION - INDIVISIBILITE

Aucune tolérance de la part du BAILLEUR, quelles qu'en soient la fréquence et la durée, ne pourra créer un droit en faveur du PRENEUR, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au PRENEUR en vertu du bail, de la loi ou des usages.

Le présent bail exprime l'intégralité l'accord des parties et annule et remplace toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et bilatéral, non équivoque.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du BAILLEUR, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

Les parties conviennent en outre que les locaux loués forment un tout indivisible et que le présent bail est lui-même déclaré indivisible à leur profit.

23. SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Pour l'exécution de toutes les obligations résultant des présentes, il y aura solidarité et indivisibilité entre :

- les parties ci-dessus désignées sous le vocable "le PRENEUR",
- les héritiers ou représentants de tout PRENEUR décédé,
- le ou les PRENEURS survivants et les héritiers ou représentants du ou des PRENEURS décédés.

24. ENREGISTREMENT

Les parties ne requièrent pas l'enregistrement des présentes.

25. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, et notamment pour la signification de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les lieux loués, avec attribution de juridiction aux juridictions de la situation des locaux loués, le BAILLEUR à son domicile sus-indiqué.

26. ATTRIBUTION DE JURIDICTION - REGLEMENT DES LITIGES

Les contestations et différends, de quelque nature qu'ils soient, qui pourraient naître à l'occasion du présent contrat seront, préalablement à toute action juridictionnelle soumis à la médiation.

1 Choix du centre de médiation

Les Parties décident de confier cette mission de médiation à Bordeaux Médiation.

Le centre Bordeaux Médiation sera saisi à la demande de l'une des Parties ou conjointement par lettre recommandée avec accusé de réception.

Copie de cette lettre sera adressée le même jour et dans la même forme à l'autre partie.

Dans les 8 jours de sa saisine, le centre soumettra par tout moyen (courrier, mail, ...) à l'agrément des parties le nom d'un médiateur figurant sur sa liste. Les parties s'engagent à répondre et à ne pas entraver inutilement le processus de médiation.

Si au terme d'un délai de 8 jours, les parties n'arrivaient pas à se mettre d'accord sur le choix du médiateur, le médiateur sera désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Bordeaux statuant en référé à la requête de la partie la plus diligente.

L'organisation de la médiation par le médiateur ci-dessus désigné respectera celle visée à l'article 2.

2 Organisation et durée de la médiation

Dans les huit jours suivant sa désignation par le Centre, le médiateur se rapprochera des Parties afin d'organiser dans les meilleurs délais, et au plus tard dans le mois qui suit sa nomination, une première réunion de médiation.

Si dans les quinze jours de sa saisine, le centre ou le médiateur n'a pas contacté les Parties, les Parties pourront convenir après mise en demeure de ce centre ou du médiateur de le décharger de sa mission.

Il est convenu que la durée de la médiation sera de trois mois à compter de la saisine du centre. Cette durée pourra être renouvelée d'un commun accord entre les Parties et le médiateur pour une nouvelle durée de trois mois.

La médiation devra être exécutée de bonne foi par les Parties et avec diligence par le médiateur et le centre de médiation, dans le respect des délais visés à la présente convention. Il est entendu que la médiation n'a pas vocation à retarder la saisine éventuelle de la juridiction compétente mais à trouver dans les meilleurs délais une solution au différend existant. C'est pourquoi, cette clause de médiation obligatoire et préalable s'impose au juge.

En cas d'urgence, des mesures d'instruction ou conservatoires pourront être sollicitées en justice pendant la médiation.

3 Participation à la médiation

Cependant, les Parties s'obligent expressément à participer activement à la première réunion de médiation organisée par le(s) médiateur(s) et, pour ce faire, à répondre avec diligence à toutes demandes formulées par ce(s) dernier(s).

Les Parties s'obligent, de manière générale, à collaborer de bonne foi à la médiation.

Les Parties peuvent se faire assister par un Avocat.

Les Parties peuvent mettre fin à tout moment au processus de médiation.

4 Confidentialité de la médiation

Les Parties s'engagent à respecter la confidentialité qui est attachée au déroulement de cette procédure ainsi qu'à tous les propos, actes, documents, etc. y afférents.

Cependant, chaque Partie pourra, le cas échéant, apporter la preuve (lettre/e-mail de saisine du centre, d'un médiateur, du Centre Bordeaux Médiation, convention de médiation, lettre/mail mettant fin à la médiation) aux juridictions compétentes de ce que la clause de médiation a bien été respectée préalablement à leur saisine.

5 Homologation

L'accord signé par les parties à l'issue de la médiation pourra être soumis, à l'initiative de l'une d'elles ou à leur requête conjointe, à l'homologation du juge compétente afin de lui donner l'autorité de la chose jugée.

6 Rémunération

Les frais et honoraires du (des) médiateur(s), ainsi que les autres frais et honoraires occasionnés par la mission de médiation seront supportés à part égale par les parties, sauf meilleur accord conclu entre elles.

7 A défaut de solution amiable

A défaut d'accord trouvé en médiation, les Parties retrouveront toute liberté afin d'user des voies de droit qui leur sont ouvertes.

Le différend sera soumis à la juridiction des tribunaux dépendant de la Cour d'Appel de Bordeaux.