

nestenn

GROUPE D'AGENCES IMMOBILIÈRES

BAIL

COMMERCIAL



NESTENN TALENCE

241 Bis cours Gambetta

33400 Talence

0556064141

talence@nestenn.com

<https://immobilier-talence.nestenn.com>

BAIL COMMERCIAL

DÉSIGNATION DES PARTIES ●●●●

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Pour le BAILLEUR

La Société **SCI , TEDDY** au capital social de **1000,00€** , dont le siège social est situé **GLADY 47300 VILLENEUVE SUR LOT** , immatriculée au **VILLENEUVE SUR LOT** , sous le numéro **495310443** ,

Représentée par :

Monsieur **TEISSIER Christian** , se déclarant habilité à cet effet aux termes de son mandat de gérant .

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part,

Le MANDATAIRE

En présence et avec le concours de **NESTENN TALENCE** , ci-après désignée « l'Agence », SARL au capital de **7500,00€** euros, dont le siège social est situé **241 bis cours Gambetta 33400 TALENCE** , RCS **481180602** , titulaire de la carte professionnelle **Transaction** n° **CPI3301 2018 000 031 299** délivrée par **CCI BORDEAUX Gironde** , assurée en responsabilité civile professionnelle par **Allianz** dont le siège est sis **75 rue Richelieu 75002 PARIS** sur le territoire national sous le n° **41318954** , numéro de TVA **FR40481180602** ,

Adhérente de la caisse de Garantie **ALLIANZ** dont le siège est sis **75 rue Richelieu 75002 PARIS** sous le n° **41318954** pour un montant de **150000€** euros,

Représentée par **Cédrick LEMAY** , agissant en sa qualité de **Gérant** , ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Le PRENEUR

La Société **SARL , BAZAGOGO** au capital social de **1000,00** , dont le siège social est situé **9 Rue du chai des farines33000 BRODEAUX** , immatriculée au **BORDEAUX** sous le numéro **502356819** ,

Représentée par Madame **BRIAT Julie** , se déclarant spécialement habilitée aux fins des présentes.

Téléphone : **06.75.71.02.56**

Courriel : **theblackvelvetbar@gmail.com**

Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIIT ●●●●

Objet du contrat

Le présent contrat est qualifié de bail commercial soumis notamment aux articles L. 145-1 et suivants, R. 145-1 et suivants du Code de commerce, ainsi qu'aux dispositions non abrogées du décret du 30 septembre 1953.

L'ensemble de ses clauses et conditions seront applicables tant pendant la durée dudit bail, que de ses éventuels renouvellements, tacites prolongations ou maintien dans les lieux.

Ce contrat a fait l'objet d'une négociation libre, éclairée et de bonne foi entre les Parties. Le PRENEUR atteste qu'il en a une parfaite connaissance et compréhension, notamment pour avoir pu s'entourer de l'ensemble des conseils nécessaires afin d'appréhender l'ensemble des clauses et conditions. Le présent acte a fait l'objet de concessions réciproques entre les Parties, ne s'agissant pas d'un contrat d'adhésion, mais d'un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil.

Le PRENEUR atteste qu'il a reçu toutes les informations nécessaires de la part du BAILLEUR et de son mandataire concernant les Locaux Loués et les clauses et conditions du présent contrat. Le PRENEUR reconnaît et accepte l'équilibre contractuel mis en place dans le présent acte.

Identification des Locaux Loués

Adresse : 9 Rue du chai des farines 33000 BORDEAUX

Description :

Situé au rez de chaussée du bâtiment un local commercial:

- une salle voutée en façade équipée d'un rideau métallique
- une salle voutée avec sortie de secours dans les communs.
- une pièce sanitaire avec lave mains et deux toilettes.
- une pièce arrière avec local cuisine

et les deux quatre-vingt un millièmes des parties communes générales.

Destination des Locaux Loués - Occupation

Les Locaux Loués pourront être utilisés pour l'exploitation d'un fonds de commerce de restauration, bar .

Les Lieux Loués ne pourront être affectés même temporairement à aucun autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR atteste qu'il est en mesure de l'exercer dans les Locaux Loués, indépendamment des travaux qu'il pourrait être conduit à réaliser, et exonère le BAILLEUR de toute responsabilité de ce chef.

La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant 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 fera, en conséquence, son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférents à l'utilisation des Locaux Loués et à l'exercice de son activité dans les Locaux Loués, le tout de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucune manière être inquiété à ce sujet.

Pour l'exercice de son activité, le PRENEUR devra se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements, et ordonnances en vigueur et applicables aux Locaux Loués (notamment en faisant effectuer par des entreprises agréées les vérifications et contrôles réglementaires de toutes installations équipant les Locaux Loués) en fournissant tous justificatifs au BAILLEUR à sa première demande, notamment en ce qui concerne l'exécution à ses frais et sous sa responsabilité par des entreprises et sous la direction des hommes de l'art, de tous travaux quels qu'ils soient, imposés par lesdites dispositions légales ou réglementaires, la voirie, l'hygiène, les prescriptions des pompiers et du mandataire sécurité, les servitudes passives, la salubrité, la police, la sécurité et l'inspection du travail, et d'en supporter les frais y afférents de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché.

Le PRENEUR devra réaliser à ses seuls frais l'ensemble des installations, travaux, aménagements nécessaires à l'exercice de son activité, y compris ceux rendus nécessaires par la réglementation applicable.

Le PRENEUR ne bénéficiera d'aucune exclusivité ni d'une quelconque garantie de non-concurrence, le BAILLEUR se réservant le droit de consentir à tout tiers un bail pour des activités identiques ou similaires à celles prévues ci-dessus soit dans des immeubles situés dans le voisinage de l'Immeuble, soit au sein de l'Immeuble objet des présentes.

Etat des lieux

Un état des lieux d'entrée sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Durée du contrat

Le présent bail est conclu pour une durée de **neuf(9)** années entières et consécutives. Il prendra effet le **1 juin 2019** pour se terminer le **30/05/2028** .

Il est rappelé qu'aux termes des dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le PRENEUR a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque échéance triennale en délivrant congé au moins six mois à l'avance par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Loyer

La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer fixe principal annuel hors taxes et hors charges de vingt-cinq mille deux cents et centime euros (25200,00 €).

Montant et fiscalité

Le PRENEUR s'engage à acquitter entre les mains du BAILLEUR ou son mandataire, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toutes autres taxes nouvelles complémentaires ou de substitution qui pourraient être créées au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Il est convenu que dans l'hypothèse où les Locaux Loués ne seraient plus assujettis à la TVA, le Preneur s'acquitterait de la CRL ou toute autre taxe la remplaçant, ou remplaçant la TVA.

Modalités de paiement

Le loyer et les accessoires seront payables le **5 de chaque mois** entre les mains du BAILLEUR ou de son mandataire par lui désigné.

Le règlement du Loyer par le PRENEUR s'effectuera par virement bancaire au plus tard le **5 de chaque mois**.

Indexation du loyer

Le loyer sera indexé de plein droit en fonction de la variation de l'Indice des Loyers Commerciaux (ILC) publié par l'INSEE, tous les ans, le **1er Juin**, l'indice de référence étant l'indice du **1er trimestre 2019**.

La première indexation interviendra le **01/06/2020**.

Pour la première indexation, l'indice de départ (n) sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante (n+1), conformément au calcul suivant : $Loyer \times ILC (n+1) : n = L (indexé)$.

Pour les indexations ultérieures, il sera comparé l'indice retenu au numérateur pour la réévaluation précédente et l'indice du trimestre de l'année suivante.

La variation du loyer sera automatique, sans être subordonnée à aucune condition et, en particulier, sans avoir à être sollicitée par le Bailleur. Le fait de ne pas l'avoir réclamée immédiatement n'entraîne aucune déchéance dans le droit du Bailleur à en exiger l'application, tant pour l'avenir que pour les arriérés.

Si cet indice cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de substitution, par un indice équivalent choisi d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, en cas de difficultés, désigné par ordonnance du président du Tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant partagés par moitié entre les parties.

Dépôt de garantie

Le PRENEUR est redevable d'un dépôt de garantie d'un montant de **cinq mille cent euros (5100 €)** correspondant à **2,43 terme de loyer** de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est ou sera versée le **1 juin 2019** par **transfert du bail précédent**.

Ce montant sera modifié en fonction de l'évolution du loyer, afin de toujours correspondre au nombre de mois de loyer hors charges et hors taxes convenu.

Le BAILLEUR pourra librement disposer du dépôt de garantie jusqu'à la fin de jouissance du PRENEUR, date à laquelle il lui sera restitué, sous réserve de la complète exécution par lui de ses obligations au titre du présent contrat de bail et du règlement de toutes sommes qu'il pourrait devoir au BAILLEUR à sa sortie.

Le BAILLEUR aura toujours le droit de prélever sans formalité sur ledit dépôt le montant du loyer non réglé dans les délais ainsi que de toutes autres sommes exigibles à un titre quelconque. Dans cette hypothèse, le PRENEUR sera tenu de compléter à première demande le dépôt de garantie pour le maintenir toujours égal à celui exigible.

Taxes, impôts, redevance et contributions

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le Preneur

Le Preneur s'engage à s'acquitter directement de toutes les taxes, impôts, redevances ou contributions dont il est le redevable légal ou réglementaire.

Le Preneur sera ainsi tenu de s'acquitter directement de la taxe portant sur ses enseignes et publicités extérieures.

Impôts, redevances, taxes et contributions dont le redevable légal ou réglementaire est le Bailleur

Le Preneur devra rembourser au Bailleur sa quote-part :

-de l'impôt foncier et de la taxe sur les bureaux, si elle est due, qui seront réglés par le Preneur sur présentations des justificatifs nécessaires, afférent tant aux parties communes de l'immeuble qu'aux Locaux Loués,

- de l'ensemble des taxes additionnelles à la taxe foncière, à savoir la taxe sur les ordures ménagères, la taxe de balayage, la taxe d'écoulement des égouts, les frais d'établissement des rôles et frais de gestion, et tous les autres accessoires,
- les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à l'usage du local ou de l'immeuble,
- les impôts, taxes et redevances présents et futurs liés à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement.

Charges locatives

Consommations et abonnements du Preneur

Le Preneur paiera directement aux fournisseurs ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité et plus généralement de tous fluides suivant les indications des compteurs ainsi que la location desdits compteurs et les abonnements correspondants.

Répartition des charges entre les parties

En application de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, il est indiqué ci-après la liste précise et limitative des catégories de charges imputables au Bailleur et au Preneur.

Liste des catégories de charges supportées par le Preneur

Il est précisé ci-après la liste des charges imputables limitativement et précisément au Preneur si les équipements énumérés existent :

- les frais d'électricité, d'éclairage, de chauffage, de climatisation et/ou ventilation, de nettoyage, d'eau, de gaz, d'exploitation du groupe froid, de voirie des parties communes, de déneigement, de désenfumage, de tri sélectif, de compactage et d'enlèvement des déchets ;
- les travaux de réparations locatives concernant les parties communes, de remplacement, de réfection, d'amélioration ou de rénovation, à l'exception du ravalement, qu'ils soient justifiés par la réglementation administrative à venir ou par l'intérêt général de l'immeuble, à l'exception de ceux visés à l'article 606 du Code civil ;
- les honoraires d'architecte éventuel liés à ces travaux, seront supportés par le Preneur dans les conditions normales de prix de marché ;
- le coût d'acquisition, de réparation ou de remplacement de l'outillage et du matériel d'entretien, de fourniture de produits de toute nature, utilisés dans les parties communes ;
- les rémunérations et charges sociales et fiscales éventuelles du personnel de l'immeuble et le coût des entreprises extérieures chargées des réparations, entretiens, gardiennage, chauffage, etc. ;
- les frais d'administrations et honoraires de syndic ;
- toutes les charges de copropriété, ou de gestion immobilière de quelque nature qu'elles soient et notamment : contrats de maintenances souscrits pour l'entretien du site, les vérifications périodiques par des organismes agréés des installations techniques du site (chauffage/VMC/climatisation des parties communes), les charges relatives au fonctionnement, à l'entretien et aux réparations du réseau d'extinction automatique (sprinkler) et de RIA, ainsi que l'eau et l'énergie nécessaire à leur fonctionnement, vérification/maintenance et réparation du système de sécurité incendie (SSI),
- les frais d'entretien, de location et de pose des compteurs électriques inhérents au local loué dès lors que la pose d'un compteur relève d'une obligation légale impérative ;
- les réparations et les frais d'entretien des façades, escalators, translaters, installation de chauffage et de climatisation, éclairages, faux plafonds, matériels et réseaux de protection incendie, réseau d'évacuation des eaux, skydômes, revêtement des sols, et consignes automatiques, à l'exclusion toutefois des réparations relevant de la définition de l'article 606 du Code civil ;
- les frais d'abonnement et de consommation d'électricité, d'eau et de tous fluides, de chauffage, de ventilation, de voirie et de nettoyage et de réparations de l'intérieur et de l'extérieur de l'immeuble et des parkings, ainsi que les frais et honoraires générés par la réalisation des travaux ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'étude;
- le coût d'acquisition, de location, de crédit-bail, de réparation/maintenance/entretien/réfection/remplacement/modification ou renouvellement de l'outillage, des appareils, du matériel pour le nettoyage, les espaces verts, l'élimination des déchets, l'éclairage y compris l'éclairage de sécurité, le fonctionnement du centre commercial et de l'ensemble immobilier, la signalisation horizontale ou verticale, l'information de la clientèle, les systèmes de contrôle, de surveillance (vidéos protection, système anti-intrusion, caméras, alarmes, intérieur et extérieur de l'Ensemble Immobilier), de comptage de la fréquentation et de tous autres équipements nécessaires à la sécurité, des équipements et/ou installations permettant les circulations intérieures horizontales ou verticales, et plus généralement des équipements et/ou installations communs ou collectifs.

La répartition des charges communes pourra être modifiée, notamment en cas de changement dans l'utilisation des

parties et équipements communs et/ou à usage collectif ainsi que plus généralement dans l'hypothèse d'une évolution de l'immeuble dont dépendent les locaux. Ces modifications seront portées à la connaissance du Preneur.

Tout changement dans l'utilisation des parties et équipements commun et/ou à usage collectif, toute évolution de l'immeuble, toute modification éventuelle du règlement de copropriété, du règlement intérieur ou de tout autre document régissant l'immeuble, qui affecterait la répartition des charges communes (quote part de charges), s'imposera au Preneur dès lors que ces modifications auront été portées à sa connaissance, ce que ce dernier accepte, et qu'elles n'auront pas pour effet d'aggraver la répartition des charges au détriment du Preneur.

Liste des catégories de charges supportées par le Bailleur

A compter de la date d'effet du Bail, les charges et accessoires suivants ne pourront pas être imputées au Preneur, à savoir :

- 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, à l'exception des dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique, mais exclusivement pour le surcout dans l'hypothèse où la demande d'embellissement résulterait d'une demande du Preneur ;

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation dès lors qu'il s'agit de grosses réparations au sens de l'article 606 du Code civil;

- les honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers du local ou de l'immeuble faisant l'objet du Bail ;

- les charges, impôts, taxes et redevances et le coût des travaux relatifs à des locaux vacants ou imputables à d'autres preneurs.

Régime des charges

Facturation des charges

Le paiement des charges s'effectuera par appel d'une provision versée par le Preneur avec chaque terme de loyer et selon les mêmes modalités de paiement, soit directement au Bailleur, soit à tout mandataire de son choix. Cette provision sera réajustée annuellement en fonction des régularisations antérieures.

Pour la première année du Bail, le montant de la provision sur charges relatives aux Locaux Loués s'élève à la somme de **30,00€/mois soit 360,00€ annuel** .

Pour les exercices suivants, la provision pour charges est fixée par rapport au budget, qui sera établi chaque année en fonction, notamment, des dépenses de l'exercice précédent.

Régularisation des charges

En application de l'article R. 145-36 du Code de commerce, la régularisation des charges est communiquée au Preneur 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.

Dans le cas où les provisions versées par le Preneur excéderaient le montant des charges réelles figurant dans l'arrêté des comptes susvisé, le trop-perçu s'imputera de plein droit sur les demandes de provisions de l'année en cours.

Quote-part des charges

Les Parties conviennent que la répartition des charges s'effectuera conformément au règlement de copropriété ou au règlement de l'immeuble.

Il est ainsi appliqué une répartition en fonction des surfaces conformément à la réglementation.

Les quotes-parts des lots concernés sont les suivantes :

Les 281/1000èmes des parties générales.

Information du bailleur sur les travaux réalisés et à réaliser dans l'Immeuble ou les Locaux Loués

Afin de respecter les obligations impératives de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur apporte les informations suivantes sur les travaux réalisés et à réaliser.

Etat récapitulatif des travaux réalisés par Bailleur et/ou la copropriété au cours des trois années précédentes

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont il a connaissance au jour de la signature du bail.

Etat prévisionnel des travaux que le Bailleur et/ou la copropriété envisage de réaliser dans les trois années à venir

Il est précisé qu'il s'agit exclusivement des travaux dont le Bailleur a connaissance au jour de la signature du bail et que les montants indiqués ne sont qu'indicatifs.

Réparations et entretien des Locaux Loués

Le Preneur devra tenir en bon état d'entretien, de réparations, de sécurité et de propreté l'ensemble des Locaux Loués. Il devra, notamment, assumer l'entretien complet, et au besoin le remplacement des devantures, des fermetures, des vitrages, des carrelages et parquets, des canalisations, tuyauterie, robinets, siphons et tous accessoires et installations en général concernant les fluides, ainsi que des installations électriques, cette énumération étant purement indicative, à l'exception des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Concernant les installations électriques, le Preneur s'engage à en vérifier annuellement son état auprès d'un professionnel de son choix et d'en justifier la réalisation au Bailleur, à première demande de sa part.

Il s'oblige à effectuer toutes les réparations locatives et tous les travaux dans les Locaux Loués que des infiltrations tendraient à rendre nécessaires, sauf si les infiltrations pour origine un défaut de conception du bâtiment.

Il devra aviser dès qu'il en aura connaissance le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Locaux Loués, objet du présent Bail, sauf à supporter les éventuelles conséquences de sa carence.

Le Preneur devra rendre les Locaux Loués en bon état de propreté, d'entretien et des réparations lui incombant au titre du présent Bail et ce conformément à l'état des lieux d'entrée initialement signé entre les parties au titre des présentes.

Restitution des Locaux Loués

Le Preneur sera tenu de restituer les Locaux Loués en bon état d'entretien et de réparation. Il devra, à cet égard, effectuer avant son départ toutes les réparations mises à sa charge par le Bail et les restituer entièrement libres de tout mobilier et agencements qui n'auraient pas fait accession au Bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

Dès la délivrance du congé, soit dans les six mois précédant son départ, le Preneur devra laisser visiter les Locaux Loués en vue de leur relocation tous les jours ouvrables entre 9 h et 18 h, moyennant un préavis de 24 heures. Il en sera de même en cas de vente des Locaux Loués.

Le Bailleur pourra, si bon lui semble, apposer un panneau de commercialisation sur la façade des locaux.

Le Preneur devra, par ailleurs, moyennant un préavis de 48 heures, autoriser les visites techniques des représentants du Bailleur, architectes et entreprises notamment, pour leur permettre de dresser un état des travaux de remise en état à exécuter par le Preneur afin de permettre à celui-ci de restituer les Locaux Loués en parfaite conformité avec ses obligations contractuelles, et de dresser la liste des travaux de remise en état primitif souhaités par le Bailleur. Le Bailleur fera alors établir des devis comportant le descriptif des travaux en résultant ainsi que les temps de réalisation nécessaires. Il les notifiera au Preneur dès réception.

Les parties disposeront d'un délai d'un mois pour se mettre d'accord sur les descriptifs, devis et délais. Le Preneur s'engage à restituer les Locaux Loués après complète réalisation des travaux ainsi définis.

Il pourra encore restituer les Locaux Loués en l'état, à charge pour le Bailleur de faire lui-même les travaux définis, aux frais du Preneur qui devra payer une indemnité d'occupation pendant le temps nécessaire à leur réalisation. Toutefois, pour bénéficier de cette option, le Preneur devra en avoir informé le Bailleur, en même temps que son accord sur les devis et descriptif et durée prévisible des travaux.

A défaut d'accord entre les parties sur la nature et le prix des travaux à réaliser à la charge du Preneur, ou à défaut d'exécution des travaux acceptés par le Preneur, ce dernier devra saisir, dans un délai de quinze (15) jours suivant la fin du délai d'un mois précité le magistrat des référés aux fins de désignation d'un expert qui aura pour mission de chiffrer les travaux incombant au Preneur. A défaut, le Preneur sera considéré comme les ayant acceptés.

Lors du départ du Preneur, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par le Bailleur et le Preneur, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la restitution des Locaux Loués par le Preneur.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans ces conditions, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux de sortie comportera notamment un certificat de la conformité des installations à l'issue du Bail, particulièrement les équipements électriques et les exutoires de fumée.

Accession

Le Bailleur accèdera en fin de jouissance à la propriété de tous les embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements présentant le caractère d'immeubles par destination exécutés par le Preneur dans les Locaux Loués postérieurement à sa prise de possession, sans qu'aucune indemnité ne soit due à ce dernier de ce chef. Sont notamment inclus dans les améliorations, sans que cette liste ne soit exhaustive, les agencements, faux plafonds, sprinklers, éclairages, grilles, vitrines, sols et revêtements de sols, sanitaires, climatisation dans son ensemble, tableau de compteurs, etc.

Le Preneur devra restituer ces embellissements, améliorations, installations, constructions et équipements en parfait état. Toutefois, le Bailleur pourra exiger la remise des lieux en tout ou partie dans leur état initial antérieur à la réalisation des

premiers travaux du Preneur, quel que soit le préjudice que ce dernier subirait.

Destruction des Locaux Loués

Si les Locaux Loués viennent à être détruits ou rendus inexploitable en totalité, pour quelque cause que ce soit et sauf faute avérée de l'une ou l'autre des parties, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle empêchant l'exploitation des activités du Preneur, pendant une durée supérieure à six mois, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties. En cas de poursuite du Bail, le Preneur sera tenu au paiement des loyers portant sur les parties restées utilisables pendant le temps nécessaire à la reconstruction.

Travaux

Travaux du Preneur

Processus d'autorisation des travaux

a°) Le Preneur est d'ores et déjà autorisé à réaliser librement dans les Locaux Loués tous les menus travaux d'aménagement intérieur et, notamment, le câblage, la peinture, la décoration. Il adressera au Bailleur à titre d'information le dossier travaux;

b°) Le Preneur ne pourra faire dans les Locaux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement des gros murs, aucune modification des ouvertures intérieures ou extérieures, aucune modification de l'aspect extérieur sans l'autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Conditions communes à l'ensemble des travaux

Le Preneur s'oblige à contracter toutes les assurances utiles, celles-ci devant être produites au Bailleur à première demande de sa part.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, notamment celles du syndicat des copropriétaires si l'immeuble est en copropriété, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux, ainsi qu'ultérieurement de tous les griefs et réclamations pouvant être formulés par toute personne, qu'elle soit ou non occupante de l'immeuble ; il s'engage corrélativement à relever et garantir le Bailleur de toutes réclamations dont il serait l'objet à cette occasion.

Le Bailleur devra si nécessaire apporter son concours pour l'obtention des autorisations administratives.

Pour la réalisation de ses travaux, le Preneur s'oblige à respecter les règles de l'art, ainsi que les réglementations pouvant exister sur la sécurité et l'hygiène. Il s'oblige à se conformer aux prescriptions du Bailleur et à exécuter les travaux bruyants aux plages horaires fixées par ce dernier.

Conditions spécifiques pour les travaux affectant la structure de l'Immeuble

Afin de permettre au Bailleur de se prononcer, le Preneur devra accompagner toute demande d'autorisation, de la fourniture d'un dossier complet impérativement établi par un architecte, comportant notamment plans et descriptif détaillés, faisant mention de l'état existant.

Le Preneur s'oblige à notifier simultanément avec son projet un avis d'un bureau de contrôle de réputation nationale, permettant au Bailleur de vérifier que le projet ne porte pas atteinte à la solidité de l'immeuble. Le bureau de contrôle devra également intervenir après travaux et rendre un avis qui sera communiqué sans frais au Bailleur.

Plaques et enseignes

Aucune plaque, enseigne, bandeaux, antenne ou installation quelconque, intéressant l'aspect extérieur des Locaux Loués, ne pourra être placée sans avoir préalablement recueilli l'accord préalable et écrit de la copropriété et du Bailleur.

Le Preneur devra également solliciter, à ses frais exclusifs, toutes autorisations nécessaires qu'elles relèvent de l'administration, du droit des tiers ou autre et supporter l'ensemble des désagréments causés par lesdites installations.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par son installation. Il devra s'assurer à ce titre.

Les installations devront se faire dans le respect des dispositions et des conditions stipulées ci-dessus pour les travaux du Preneur.

Le Preneur devra, en outre, enlever à ses frais lesdites installations au jour de son départ et remettre en leur état initial les Locaux Loués ou éléments dans ou sur lesquels ces installations auront été apposées.

Travaux du Bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, pendant toute la durée du Bail, l'exécution sur les parties communes de l'immeuble, de tous travaux de reconstruction, réparation ou amélioration que le Bailleur jugerait nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité d'aucune sorte, ni aucune diminution de son loyer, quelle que soit la durée des travaux et quand bien même celle-ci excéderait vingt et un jours.

En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, installations quelconques dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution de ces travaux aux frais du Preneur.

Le Bailleur prendra toutes mesures pour limiter la gêne qui pourrait résulter pour le Preneur desdits travaux. Il s'engage à faire son possible pour faire exécuter les travaux à des périodes qui gêneront le moins l'activité du Preneur.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins et ce, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des Locaux Loués, sans recours contre le Bailleur et sans indemnité.

Jouissance des lieux

Le Preneur s'oblige à utiliser les lieux loués raisonnablement, au sens de l'article 1728 du Code civil, le cas échéant dans le respect du règlement de copropriété ou du règlement intérieur.

Il s'engage notamment :

- à laisser le Bailleur, ainsi que toute personne munie d'une autorisation écrite de ce dernier, visiter les Locaux Loués pendant les heures ouvrables, pour s'assurer de leur état, après un délai de prévenance de 48 heures minimum sauf en cas d'urgence. Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du Bail, ou en cas de mise en vente de l'immeuble, dans les mêmes conditions ;
- à n'entreposer dans les lieux loués aucune matière dangereuse ou explosive ;
- à informer dès qu'il en a connaissance le Bailleur ou son représentant de toute réparation qui deviendrait nécessaire comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués ;
- à prendre toutes précautions pour éviter toutes nuisances dans les lieux loués et pour éradiquer à ses frais tous animaux nuisibles, notamment insectes, rongeurs ou autres ;
- à ne pas encombrer les parties communes de l'immeuble dont dépendent les lieux loués ;
- à maintenir les Locaux Loués en état permanent d'exploitation effective et normale et, en conséquence, à les tenir de meubles, matériels en quantité et valeur suffisante pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution des clauses et charges des présentes.

Assurances

Le Bailleur souscrira toutes assurances nécessaires afin de couvrir les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvements populaires, cette liste étant énonciative et non limitative, ainsi qu'une police de responsabilité civile propriétaire d'immeuble.

Les dommages matériels visés ci-dessus sont ceux qui peuvent affecter l'ensemble des biens immobiliers ainsi que l'ensemble des travaux d'aménagement, réalisés par le Preneur, pouvant être considérés comme biens immobiliers par nature ou par destination et qui pourraient devenir la propriété du Bailleur.

Le Preneur assurera et maintiendra assurés, pendant toute la durée de son occupation, les aménagements réalisés à ses frais, mobiliers, matériels, approvisionnement, le cas échéant tous objets lui appartenant ou dont il a la garde, contre les dommages matériels tels que incendie, explosion, foudre, dommages électriques, dégâts des eaux, chute d'aéronefs, choc de véhicules, grèves, émeutes, mouvement populaires, cette liste étant énonciative et non limitative.

Le Preneur assurera en outre :

- le recours des voisins et des tiers en cas d'incendie ou d'explosion ;
- sa responsabilité civile pour tous dommages matériels ou corporels pouvant être causés à des tiers du fait de l'occupation des locaux et, en général, de son exploitation.

Le Preneur fournira au Bailleur, à la première demande de ce dernier, toutes justifications de la souscription des assurances visées précédemment.

Le Bailleur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.

Par réciprocité, le Preneur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le

Bailleur et ses assureurs en cas de sinistre affectant les lieux loués, le cas de malveillance excepté.
Cette renonciation réciproque devra être prévue dans les contrats d'assurances des deux Parties et être applicable aux divers risques assurés.

Sous-location - Cession

Exploitation personnelle :

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement les Locaux Loués, aucune autre entité ne pouvant en jouir à la place du Preneur ou conjointement avec lui. Il ne pourra consentir un contrat de location-gérance.

Sous-location :

Toute sous-location totale ou partielle est interdite.

Cession :

La cession isolée du droit au bail est interdite. En revanche, le Preneur pourra librement céder son droit au présent bail, en totalité à l'acquéreur de son fonds de commerce, en respectant cependant les conditions ci-après définies.

Le Bailleur pourra s'opposer à la cession notamment dans l'hypothèse où le cessionnaire ne présente pas de garanties de solvabilité suffisantes.

Le cédant et le cessionnaire établiront, le jour de la cession, un état des lieux contradictoire, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce. Il sera dressé en présence du Bailleur ou tout mandataire de son choix, appelé à la diligence du cédant, et un exemplaire original lui sera remis sans frais pour lui.

L'état des lieux dressé lors de la prise d'effet de la cession vaudra, pour le Bailleur, simple constat des existants au jour de son établissement, sans valoir renonciation du Bailleur aux droits qu'il tient du Bail.

Aucune cession ne pourra être faite si le Preneur n'est pas entièrement à jour des loyers et accessoires exigibles.

Le Bailleur sera appelé à la cession qui devra être faite par acte sous seing privé ou authentique et dont une copie exécutoire lui sera remise, sans frais, pour lui servir de titre exécutoire, tant contre ledit cessionnaire que contre le cédant.

Le cessionnaire sera tenu par l'ensemble des stipulations du présent Bail, et s'il y a lieu de ses avenants.

Le cessionnaire fera son affaire du remboursement du dépôt de garantie éventuellement dû au cédant, et de sa subrogation dans les droits correspondants de ce dernier, laquelle ne sera toutefois opposable au Bailleur que par la signification, à la diligence du cédant, du transport de sa créance.

Dans le cas où le transfert de la propriété du droit au bail devrait résulter d'un apport en société ou d'une fusion, et si ce changement implique un changement d'adresse postale ou de domiciliation bancaire, le Preneur s'engage à informer le Bailleur dans un délai de trente (30) jours par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'ensemble des dispositions du présent article sur la cession, sera à peine d'inopposabilité au Bailleur, et, s'il plaît à ce dernier, de résiliation immédiate du Bail, reproduit dans toute promesse de cession, comme dans l'acte constatant la cession.

Dans tous les cas de cession, le cédant demeurera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des charges et conditions du Bail, pour une durée de un an à compter de la cession du Bail. De convention expresse, la garantie ainsi souscrite est solidaire.

Le cessionnaire sera, par le seul effet de la cession, tenu du paiement de l'ensemble des loyers, charges et accessoires arriérés éventuellement dus par le Preneur ou par l'un quelconque des cédants successifs du présent Bail, et plus généralement de l'ensemble des obligations contractuelles de chacun des preneurs successifs.

Hors apports partiels d'actifs ou apport en société ou cession de droits sociaux, le Bailleur bénéficiera, pendant toute la durée du présent Bail et de ses éventuels renouvellements et prorogations, d'un droit de préférence, qu'il pourra exercer tant pour son propre compte, que pour celui de toute personne physique ou morale qu'il entendrait se substituer, en ce cas de cession du fonds de commerce du Preneur entraînant cession du droit au bail.

Pour permettre l'exercice de ce droit, le Preneur devra, préalablement à toute cession, notifier la promesse de vente signée sous condition suspensive, au Bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire.

Cette notification vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

Si le Bailleur manifeste son intention d'exercer son droit de préférence, les dispositions de l'article 1589 alinéa 1 du Code civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le Bailleur disposera d'un délai d'un mois à compter de la réception de la notification pour faire connaître, sous la même forme, son acceptation ou son refus.

En cas d'acceptation, la cession devra être régularisée dans un délai d'un mois à compter de la réponse du Bailleur.

A défaut de réponse du Bailleur à l'issue du délai d'un mois prévu ci-dessus, le preneur pourra passer outre, aux conditions proposées.

L'acte de vente du fonds devra obligatoirement être notifié au Bailleur dans le mois de sa signature. S'il en résultait que les conditions offertes au cessionnaire étaient plus favorables que celles proposées au Bailleur, ce dernier aurait, tant pour son compte que pour celui de tout substitué, et sans préjudice de la résiliation de plein droit du Bail, s'il plaît au Bailleur, la possibilité de se substituer à l'acquéreur, en notifiant son intention à cet égard dans un délai d'un mois à compter de la notification ainsi prévue.

Le pacte de préférence ainsi stipulé devra être rappelé dans tout acte portant cession ou promesse de cession.

Le droit de préférence ainsi défini s'imposera, dans les mêmes conditions, aux acquéreurs successifs pendant toute la durée du Bail et de ses éventuels renouvellements ou prorogations.

L'ensemble de ces dispositions s'appliqueront à toutes les cessions quelles qu'en soient la forme et les modalités : cession judiciaire, cession onéreuse ou gratuite, amiable ou par adjudication.

Dans cette dernière hypothèse, le Preneur devra, pour permettre au Bailleur d'exercer utilement son droit de préférence, notifier le résultat de l'adjudication donnant toutes précisions utiles en ce qui concerne le nom et l'adresse des personnes physiques ou morales déclarées adjudicataires sous la condition suspensive du non exercice du droit de préférence et les conditions de l'adjudications en ce qui concerne plus spécialement les éléments directs ou indirects du prix.

Responsabilité et recours

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le Bailleur dans le cas où des accidents surviendraient dans les Locaux Loués, pour quelque cause que ce soit à lui-même, à l'un de ses préposés, clients ou fournisseurs, ou encore aux usagers ou à toute personne qui s'y serait introduite, avec ou sans son consentement. Il garantit en revanche expressément le Bailleur de toute condamnation qui pourrait être prononcée de ce chef à son encontre.

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité contre le Bailleur :

1°) En cas de vol ou de tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les Locaux Loués ou dépendances de l'immeuble, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

2°) En cas d'interruption dans le service de l'électricité, de l'eau, du gaz ou du chauffage, le Bailleur devant cependant si nécessaire apporter son aide au Preneur pour le rétablissement à bref délai des services précités.

3°) En cas de dégâts causés aux Locaux Loués et aux objets mobiliers et matériels s'y trouvant, par suite d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances, le Preneur devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le Bailleur et le propriétaire, sauf si ces infiltrations étaient causées par la faute du Bailleur.

4°) En cas d'agissements engageant la responsabilité de tiers, qu'ils soient ou non occupants de l'immeuble, le Preneur devant faire son affaire personnelle des recours à engager contre l'auteur desdits agissements.

5°) En cas d'expropriation totale ou partielle des Locaux Loués, toute action devant être exercée s'il y a lieu par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

Clause résolutoire

En cas de méconnaissance par le Preneur d'une seule obligation résultant pour lui du présent bail, dont les stipulations sont toutes de rigueur, et en particulier à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer, des indemnités d'occupation après congé-refus de renouvellement, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent Bail sera résilié de plein droit, s'il plaît au Bailleur, et sans qu'il soit besoin d'aucune formalité judiciaire, si un mois après un commandement de payer ou une mise en demeure visant la présente clause résolutoire, et mettant le Preneur en demeure de payer ou d'exécuter l'obligation ainsi méconnue, il n'a pas été satisfait à ce commandement ou à cette mise en demeure.

Toute somme due en vertu du présent Bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, et après une mise en demeure restée infructueuse pendant plus de 10 jours, sera automatiquement majorée de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En cas d'acquisition de la clause résolutoire, de résiliation pour faute ou à la suite d'un congé avec refus de renouvellement pour motif grave et légitime, le dépôt de garantie, s'il y en a, demeurera acquis au Bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts.

Si, après la résiliation du Bail dans les conditions prévues par la présente clause, le Preneur refusait de délaisser les Locaux Loués, il suffira pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé, exécutoire par provision, rendue par le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble.

Après la délivrance d'une mise en demeure visant la clause résolutoire, qu'elle soit ou non relative au paiement de

sommes dues au Bailleur, toute somme versée par le Preneur, que ce soit spontanément ou à la suite de mesures d'exécution, et qu'il bénéficie ou non de délais, soit amiablement, soit judiciaires, suspendant ou non la réalisation et les effets de la clause résolutoire, sera imputée en priorité sur les frais de contentieux et de procédure, en ce inclus le coût de la mise en demeure elle-même, puis sur les sommes dues et échues postérieurement à la délivrance de la mise en demeure, et en dernier lieu seulement, s'il y a lieu, sur les sommes visées par la mise en demeure.

En cas de résiliation judiciaire du présent Bail comme en cas de mise en jeu de la clause résolutoire, qu'elle qu'en soit la cause, et sans préjudice du droit du Bailleur de faire procéder à son expulsion par toutes voies de droit, le Preneur sera redevable, s'il se maintient dans les Locaux Loués, et jusqu'à leur libération complète, d'une indemnité d'occupation égale au double du loyer courant à la date de la résiliation, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi.

Environnement

Etat des risques naturels, miniers et technologiques

Un état des servitudes "risques" et d'information sur les sols ou un état des risques et pollutions sera annexé au présent Bail au cas où les lieux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ou dans une zone de sismicité, en application de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement

Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L. 134-3-1 du Code de l'environnement, il est annexé un diagnostic de performance énergétique.

Sinistre(s) indemnisé(s)

Le Bailleur annexe, s'il y a lieu, la liste de tout sinistre, ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou L. 128-2 du Code des assurances survenu, pendant la période où il a été propriétaire de l'Immeuble ou dont il a été lui-même informé.

Amiante

Le Bailleur remet au Preneur, s'il y a lieu, un Diagnostic Technique Amiante établi à l'initiative du Bailleur conformément aux lois et règlements en vigueur à la date de conclusion du présent Bail commercial.

Tolérances et autorisations

Aucune tolérance du Bailleur relativement à d'éventuels manquements contractuels du Preneur ne pourra emporter novation au présent Bail. Le Preneur ne pourra donc en aucun cas s'en prévaloir et considérer qu'une tolérance quelconque lui aurait conféré un droit acquis.

Quelque tolérance que le Bailleur ait implicitement ou explicitement consentie, il pourra toujours y être mis fin sans délai, soit par lettre recommandée avec avis de réception, soit par tout autre moyen d'information, à la convenance du Bailleur, et ce, sous la sanction, s'il plaît au Bailleur, de la clause résolutoire stipulée ci-après.

Toute dérogation aux obligations résultant pour lui du présent Bail ne pourra être autorisée au Preneur qu'expressément et par écrit.

Honoraires

Les PARTIES reconnaissent que le présent Bail a été négocié par le MANDATAIRE qu'elles déclarent bénéficiaire du montant de la rémunération convenue, soit la somme de **zéro** euros TTC (0 € TTC) conformément au mandat écrit portant le numéro .

Le montant de ces honoraires est calculé selon le taux de TVA actuellement en vigueur. Si le taux de TVA venait à varier en plus ou en moins, le montant Toutes Taxes Comprises de la rémunération évoluerait de la même manière.

Ces honoraires seront dus par le Bailleur et ils seront exigibles le .

Formalités - Frais - Election de domicile

Le Preneur sera également redevable des frais et honoraires de tous les actes qui en seront la suite et notamment les frais de rédaction d'acte de renouvellement, d'avenant au bail, ou faits qui seront la suite ou la conséquence des présentes, et ce, sous sanction de la clause résolutoire, si bon semble au Bailleur.

En cas de procédure, les honoraires d'avocats et d'huissier seront à la charge exclusive du Preneur.

Les frais d'enregistrement du présent contrat et de ses suites sont à la charge du Preneur.

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le Bailleur fait élection de domicile à son siège social et le Preneur dans les Locaux Loués.

Informatique et libertés

Les informations à caractère personnel recueillies en présence de l'Agence, qui intervient en qualité de responsable de traitement dans le cadre des présentes, font l'objet d'un traitement informatique nécessaire au suivi du contrat de location, ce dont les Parties consentent expressément. Ces informations pourront être transmises à tout destinataire requis en application des dispositions légales ou tout professionnel de l'immobilier intervenant nécessairement dans le cadre de l'exécution du Contrat.

Les Parties bénéficieront d'un droit d'accès, de rectification et de suppression ainsi que d'un droit d'opposition, le cas échéant, pour des motifs légitimes, sur les informations les concernant. Les Parties pourront exercer ces droits en s'adressant à l'Agence à l'adresse indiquée aux présentes.

Annexes

Sont annexés au présent bail :

Date et signatures

Fait à **Talence** et signé électroniquement par l'ensemble des Parties, chacune d'elles en conservant un exemplaire original sur un support durable garantissant l'intégrité de l'acte.