



102078002
ASR/AR/CF

**L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS,
LE DIX HUIT JUILLET**

**À PESSAC (Gironde), 36 avenue Marc Desbats, au siège de l'Office
Notarial, ci-après nommé,**

**Maître Anne-Sophie ROBY , Notaire au sein de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Stéphane GARIBAL et
Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à PESSAC, 36
Avenue Marc Desbats,**

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **PAROSA CASSADOTE**, Société par actions simplifiée
au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François
Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 509932877 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRENEUR

Monsieur Yoann Philippe Bernard **LEUROND**, gérant, demeurant à GUJAN-
MESTRAS (33470) 6 rue Jules Barat 24 Rés Le Grand Large.

Né à CHARTRES (28000) le 29 juillet 1989.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Gaétan Patrice Christophe **LARROZA**, gérant, demeurant à
GUJAN-MESTRAS (33470) 91 avenue de Cesaree Appt 102 Bât D.

Né à BEGLES (33130) le 14 novembre 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PAROSA CASSADOTE est représentée à l'acte par
Madame Margaux ROMERO, notaire assistant en l'étude du notaire soussigné, ayant
reçu tous pouvoirs à l'effet des présentes de Madame Elodie GARDE-ACHI.

Laquelle Madame Elodie GARDE-ACHI, agissant en vertu des pouvoirs qui lui
ont été conférés par Monsieur Gerardo PARIENTE, aux termes d'une procuration
authentique reçue par Maître Stéphane GARIBAL, notaire à PESSAC, le 23 novembre
2022.

Lequel Monsieur PARIENTE, agissant lui-même en qualité de Gérant de la société dénommée GEPAFI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 127 609, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des Statuts.

Laquelle société dénommée GEPAFI, elle-même Présidente de la société dénommée GROUPE CTI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 304 745.

Laquelle société GROUPE CTI, elle-même Présidente de la société dénommée PAROSA CASSADOTE, BAILLEUR aux présentes.

- Monsieur Yoann LEUROND à ce non présent mais représenté par Madame Xinh-Vy NGUYEN, notaire assistant en l'étude du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à GUJAN-MESTRAS, du 4 juillet 2023, annexée.

- Monsieur Gaétan LARROZA à ce non présent mais représenté par Madame Xinh-Vy NGUYEN, notaire assistant en l'étude du notaire soussigné, aux termes d'une procuration sous seing privé en date à GUJAN-MESTRAS, du 4 juillet 2023, annexée.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination Bailleur ou Preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur qui accepte, un local dans les conditions indivisibles générales et particulières suivantes.

En cas de contradiction, les conditions particulières prévalent sur celles générales.

TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux), de celles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 et des présentes.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

Les locaux objets des présentes sont désignés aux conditions particulières.

Le Preneur dispense le Bailleur d'une plus ample désignation les locaux loués qui forment un tout indivisible, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités ou précédemment occupés, les acceptant en conséquence dans l'état où ils se trouvent.

Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement et amiablement établi entre les parties en application des dispositions prévues par l'article L 145-40-1 du Code de Commerce.

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

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL :

Le bail consenti est accepté pour une durée définie aux conditions particulières, en étant de même de sa prise d'effet et des modalités de congé.

ARTICLE 4 - LOYER :

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Le Preneur s'oblige à le payer selon les termes, périodicité et modalités définis aux conditions particulières.

En cas de prise d'effet du bail en cours de terme, le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du terme concerné.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le Bailleur percevra de plein droit, huit jours après une mise en demeure par LRAR demeurée infructueuse un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 10 % HT des sommes exigibles.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation annuelle de l'indice précisé dans les conditions particulières, l'indice de départ étant celui connu au jour de la prise d'effet des présentes.

Cette variation s'effectuera selon le même pourcentage et périodicité que la variation de l'indice choisi et jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour les réajustements suivants et ainsi de suite.

Dans l'hypothèse où, hors indexation annuelle, le loyer varierait en cours de bail à une date différente de celle de sa prise d'effet, l'indexation s'effectuera selon les mêmes modalités et périodicités à la date anniversaire non pas de la prise d'effet du bail mais de la prise d'effet du nouveau loyer avec pour indice de départ, celui connu au jour de cette dernière.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle ne se confondant pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Un dépôt de garantie d'un montant précisé aux conditions particulières est versé au Bailleur au jour de la signature des présentes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts au bénéfice du Preneur lequel y renonce expressément, sera de plein droit indexé selon la même variation que le loyer de façon à être toujours égal au terme convenu.

Ce dépôt sera restitué au Preneur à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la cessation du bail et de la remise des locaux et clés au Bailleur, après déduction le cas échéant de toute somme restant due au Bailleur par le Preneur à quelque titre que ce soit en vertu des présentes ou de leur suite.

Dans le cas d'une résiliation du bail par suite d'inexécution d'une de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera de plein droit acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 7 - DROIT D'ENTREE :

Au jour de la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur un droit d'entrée définitivement acquis à ce dernier d'un montant fixé aux conditions particulières.

ARTICLE 8 - LOYER DE RENOUVELLEMENT :

A chaque renouvellement de bail, le loyer sera de plein droit fixé à la valeur locative de marché pour des locaux comparables calculée en fonction des prix des nouvelles locations de locaux de même type, à l'exclusion de toute référence judiciaire et en tenant compte des éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le Preneur aux lieux loués, les parties dérogeant aux dispositions prévues par les articles L 145-33, L 145-34 et R 145-2 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :

Le Preneur devra acquitter dès leur exigibilité tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable en son lieu et place à un titre quelconque, devant en justifier à toute demande du Bailleur notamment à l'expiration du bail.

A l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part au prorata des surfaces exploitées toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien avec travaux et réparations menues ou grosses non mentionnées à l'article 606 du Code Civil y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique ainsi que de mise en conformité des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués et les éléments d'équipements communs selon la liste non exhaustive suivante :

- nettoyage des parties communes,
- éclairage, chauffage, climatisation des parties communes,
- service d'ascenseur,
- sécurité, sécurité incendie
- consommation d'eau, de gaz, d'électricité des parties communes,
- primes et surprimes d'assurances,
- tous travaux tels que listés précédemment.

Le Preneur est tenu au paiement et remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage,..., de tous impôts taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi qu'au paiement et remboursement de l'impôt foncier, des frais d'établissement de rôle, ces charges étant réparties au prorata de la superficie louée par rapport à la superficie des locaux formant l'assiette de la taxe.

A l'exception des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers qui restent à sa charge, les honoraires de suivi de la gestion commerciale et juridique, de la gestion technique et du suivi d'entretien des locaux loués sont à la charge du Preneur.

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant destinés à un usage commercial à un mandataire de son choix y compris une de ses filiales.

Sauf abonnement direct, le Preneur est tenu au paiement et remboursement de ses consommations personnelles et quote part des frais d'abonnement de fluides et autres, tels qu'eau, gaz, électricité ainsi que de sa quote part des frais d'abonnement, à hauteur de sa consommation relevée en cas de sous compteur et à défaut au prorata de la surface louée.

Une provision pour le paiement des charges d'un montant précisé aux conditions particulières sera appelée en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités, provision pouvant être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le Bailleur établira annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui sera notifié au Preneur dans un délai défini aux conditions particulières.

Dans le mois de la réception de cet état récapitulatif, les pièces justificatives étant pendant ce délai tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur, le Preneur devra régulariser sa situation.

Les catégories de charges dues par le Preneur sont les fluides, taxes, impôts, contributions, assurances, honoraires sauf ceux liés à la gestion des loyers, tous travaux et frais de maintenance et d'entretien, tous travaux y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, tous travaux et réparations grosses ou menues, y compris de mise en conformité exigée par les autorités administratives à l'exception de celles mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, l'intégralité des charges de copropriété, d'Association Syndicale libre ou foncière urbaine libre des locaux loués s'il y a à l'exception de celles correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, récapitulées notamment selon inventaire annexé.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre les différents locataires et occupants de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués.

ARTICLE 10 - DESTINATION - DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement pour l'exercice de ou des activités définies aux conditions particulières.

Le Preneur déclare que les lieux sont conformes à la destination convenue et décharge le Bailleur pour en faire son affaire et responsabilité strictement personnelles de tous travaux, réparations, réfections, remplacements d'éléments d'équipement, mises aux normes..., qui pourraient être nécessaires ou exigés à l'entrée dans les lieux, en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant expressément à la charge exclusive du Preneur (travaux et réglementation concernant notamment l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, l'incendie, l'électricité, les réseaux, canalisations et fournitures des sources d'énergie et des fluides, l'accessibilité et la mise aux normes relatives aux personnes handicapées, les établissements recevant du public...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Sous la même exception, le Preneur déclare également que le Bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet des présentes, renonçant à toute réclamation à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, il est convenu de ce qui suit :

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre évènement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale et quelle qu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre évènement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'immeuble ou de tout ou partie des lieux loués et ce quelle que soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 11 - TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN :

Le Preneur s'engage à entretenir en permanence les lieux loués et les éléments d'équipement en parfait état, ainsi qu'à exécuter aux lieux et place du Bailleur et prendre à sa charge toutes les réparations, ravalement, travaux y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, réfections et remplacement d'éléments d'équipement, mise aux normes, travaux électriques, travaux relatifs aux réseaux, canalisations et à la fourniture des sources d'énergie et des fluides, travaux d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, travaux et mises aux normes relatifs aux établissements recevant du public, qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, même découlant de la vétusté, usure et force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Il aura également notamment à entretenir, modifier et remplacer à ses frais si nécessaire les équipements et installations spécifiques tels que chauffage, climatisation, ventilation, ascenseur, installation et réseau électrique, informatique, téléphonie, réseaux et canalisations des sources d'énergie et des fluides... pour assurer leur parfait fonctionnement et respect des normes en vigueur, entretenir, modifier et remplacer chaque fois que nécessaire les fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries, peintures, revêtements de sols, murs, cloisons et plafonds.

Le Preneur prend à sa charge et responsabilité tous travaux susceptibles d'être exigés en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour rendre les locaux et les éléments d'équipements conformes à leur usage, s'agissant de travaux notamment prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, d'établissement recevant du public..., travaux devant être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur n'a plus à être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le Preneur se chargera également d'obtenir à ses frais les autorisations prescrites correspondantes.

Le Preneur souscrit à ses frais tous les abonnements auprès d'entreprises et organismes agréés pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des éléments d'équipement (chauffage, climatisation, ascenseur et autres), des installations de sécurité et d'en justifier annuellement au Bailleur.

Le Preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du Bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distribution, des démolitions, des percements de murs, cloisons, plancher, dallages, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre ou les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, l'accord préalable et écrit du Bailleur étant requis.

Le Preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le Bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques inconvénients qu'elles lui causent et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 21 jours et devra assurer la protection et si nécessaire la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, les travaux éventuellement réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes et ceux qu'il envisage dans les trois années suivantes seront précisés en conditions particulières.

En outre, tous les trois ans, le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois qui suivent chaque échéance triennale :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

ARTICLE 12 - CLAUSE D'ACCESSION :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, les aménagements que quelque nature que ce soit au rang desquelles figure notamment le cloisonnement, faux-plafond, câblage électrique, informatique horizontal et vertical, climatisation, revêtement de sol, installation de chauffage, d'eau chaude... accèderont sans aucune indemnité au Bailleur à l'expiration du bail.

Le Preneur s'interdit d'enlever ou de démonter les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION :

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués, étant interdit la concession de jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporairement ou/et à titre gratuit et précaire, toute domiciliation, prêt ou location-gérance du fonds de commerce ainsi que toute sous-location totale ou partielle des locaux loués.

En cas de coPreneurs, leurs obligations seront indivisibles et solidaires tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués pendant toute la durée du bail de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits et d'être notamment responsable vis à vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, du défaut de déclaration en temps utile aux compagnies d'assurance.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux sols, dallages, planchers... une charge supérieure à sa résistance sous peine de réparation, réfection et remplacement à ses frais outre dommages et intérêts, étant responsable de tout dommage découlant de l'inobservation des présentes, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra détruire à ses frais et responsabilités dès leur apparition tous insectes, rongeurs et autres parasites.

ARTICLE 14 - SECURITE, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des réglementations et prescriptions applicables aux locaux et à leur exploitation liées à l'exercice de son activité en matière de santé, de sécurité et d'environnement dont notamment, pour autant qu'elles soient applicables, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ci-après "ICPE") ou aux déchets et les prescriptions des divers arrêtés préfectoraux, le dossier de demande d'autorisation d'exploiter ou de demande d'enregistrement ou encore de déclaration et les arrêtés ministériels.

Autorisation / enregistrement / déclarations. Modification des conditions d'exploitation.

Le Preneur fera son affaire pendant la durée du bail, à ses frais et sous sa responsabilité, des diverses autorisations, enregistrement et déclarations au titre des réglementations applicables aux locaux, à leur exploitation, et qui seraient requises dans le cadre de l'exercice de son activité, sans que le Bailleur ne puisse encourir aucune responsabilité à ce titre, notamment en cas de refus ou de retard.

Le Preneur s'engage à ne rien faire ou omettre qui puisse faire perdre le bénéfice de ces autorisations, enregistrements et déclarations liées à son activité, et à informer immédiatement le Bailleur de toute démarche nécessaire pour en préserver le bénéfice.

Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux locaux loués.

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du bail à strictement respecter la Réglementation et les Prescriptions, actuelles et futures, de manière à ce que les locaux et leur exploitation soient à tout moment conformes à la réglementation et aux prescriptions, et que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

De même, si des mesures ou travaux liés à son activité devaient être nécessaires ou requis du fait de l'application de la réglementation ou des prescriptions en matière de santé, de sécurité, sécurité incendie et d'environnement à l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux, le Preneur en supporterait la charge directement ou par remboursement des mesures et/ou travaux réalisés par le Bailleur, au prorata des surfaces exploitées.

Le Preneur supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification de la réglementation et des prescriptions liée à son activité, applicables aux locaux ou à leur exploitation à la date de prise d'effet du présent bail, et fera réaliser à ses frais toutes mesures et tous travaux, notamment de modifications, mises en conformité, réparations à engager à ce titre.

Etat environnemental des locaux / pollutions et nuisances.

Dans le cadre de son activité, le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires, et notamment celles prescrites par la réglementation et les prescriptions, afin de préserver à tout moment les locaux et leur voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas entreposer, stocker ou utiliser dans les locaux de produits ou substance susceptibles d'occasionner une pollution, sans dispositifs de protection, et notamment de rétentions, adaptés.

Le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable à son activité de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif quel qu'il soit.

En tout état de cause, si les locaux se trouvent concernés par une quelconque forme de pollution nouvelle ou de nuisance, le Preneur en sera seul tenu responsable à l'égard du Bailleur et prendra toutes les mesures nécessaires dans les locaux, comme à l'extérieur de ceux-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à cette pollution nouvelle ou à cette nuisance, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Bailleur aura toujours le choix de faire réaliser lui-même ces mesures aux frais du Preneur et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le Preneur.

Contrôles.

Le Preneur, sous réserve d'un préavis de 72 heures, s'engage à laisser libre accès aux locaux pour la réalisation par le Bailleur de tout contrôle, de tout audit, de tous travaux ou de toute investigation destinée à s'assurer du respect par le Preneur de ses obligations au titre du présent article 5 "Sécurité et environnement", ainsi que pour les besoins de la réalisation de l'Etat Environnement de sortie prévu à l'article 5.6.1 ci-après.

Le Preneur s'engage et garantit que les locaux seront, au jour de leur restitution, exempts de toute pollution nouvelle et de tous déchets causés par son activité, et seront conformes à la réglementation et aux prescriptions.

ARTICLE 15 - RECLAMATION DES ET CONTRE DES TIERS :

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant ou son activité. En cas de réclamation, il devra faire cesser sans délai le trouble y relatif.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 16 - ASSURANCES :

Le Preneur assurera et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

a) Une police d'assurance de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.

b) Une police d'assurances incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles, garantissant :

- ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

- ses responsabilités d'occupant à l'égard du Bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en toute hypothèse à chaque date anniversaire du bail.

Le Preneur devra par ailleurs prévenir le Bailleur de tout sinistre survenu à l'immeuble dans les trois jours ouvrés de sa survenance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurances de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur et/ou tous locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le Bailleur de toute demande de ce chef.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de vol, cambriolage, dommage aux biens ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ainsi qu'au cas où les lieux loués viendraient à être partiellement ou totalement détruits ou expropriés.

Le Preneur remboursera au Bailleur les primes d'assurance souscrite par ce dernier.

Le Bailleur assurera auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant les articles 524 et 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, chute d'aéronefs et objet aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentas et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment les frais de déblais et les honoraires d'experts.

b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

ARTICLE 17 - CESSION - GARANTIE - DROITS DE PREFERENCE :

Toute cession ou apport du présent bail est interdite sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte et sous réserves de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Pendant une durée de trois ans à compter de la cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs de l'exécution de l'ensemble des obligations convenues par les présentes dont notamment le paiement des loyers, charges, indemnité d'occupation et accessoires.

En outre, tous cessionnaires ou titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession au profit du Bailleur des obligations du bail dont notamment le paiement de tous arriérés de loyers, indemnité d'occupation, charges et accessoires.

- Droit de préférence du Bailleur :

En cas de cession du fonds de commerce, le Preneur devra prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quarante jours avant la signature de l'acte, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le Bailleur, ou toute personne morale ou physique qu'il lui plaira de se substituer, pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de quarante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le Bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le Bailleur devant dès lors, par lettre recommandée avec accusé de réception, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

- Droit de préférence du Preneur :

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence stipulé par l'article L 145-46-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ENSEIGNES - PUBLICITE :

Le Preneur ne pourra apposer des enseignes ou affiches publicitaires sur les locaux objet du bail ou à l'entrée desdits locaux qu'avec l'autorisation écrite et préalable du Bailleur ainsi que des autorités et administrations compétentes dont il devra en justifier l'obtention antérieurement à toute installation.

En fin d'occupation, le Preneur aura l'obligation de démonter et d'enlever à ses frais au plus tard au jour de la remise des locaux et des clés toutes les installations signalétiques ou enseignes - publicité lui appartenant, devant remettre les lieux loués dans leur état initial.

ARTICLE 19 - VISITE DES LIEUX :

Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants, architecte, bureau d'étude technique et tous autres techniciens et entreprises pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, le Bailleur devant en aviser le Preneur au moins soixante-douze heures à l'avance sauf urgence manifeste.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures tous les jours ouvrables, le Bailleur pouvant apposer aux emplacements qui lui conviennent des panneaux ou enseigne aux fins de relocation.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 20 - RESTITUTION DES LOCAUX :

Un mois avant son déménagement, le Preneur devra prévenir par LRAR le Bailleur de la date de son déménagement en lui indiquant sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra restituer les locaux loués et les éléments d'équipement en parfait état et à jour de ses obligations d'entretien, de travaux et de réparations tels que convenus dans les présentes.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux, étant à défaut effectué par huissier de justice à la requête de la partie la plus diligente à frais partagés.

Un pré état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur au moins trois mois avant la cessation des rapports contractuels, pré état au cours duquel les parties relèveront les travaux ou réparations incombant au Preneur à la suite duquel le Bailleur pourra notifier au Preneur par lettre recommandée accusé réception la liste des travaux et réparations lui incombant.

Ce dernier devra dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coût établis au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix des travaux et réparations à sa charge, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coût présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur lequel sera dès lors tenu de régler sans délai au Bailleur une indemnité forfaitaire équivalente au montant desdits devis ou estimation.

En outre, si ces travaux imposaient une immobilisation des locaux loués au-delà du terme du bail, le Preneur sera redevable sur cette période d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée au double du loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé et de rappel correspondant à une décision judiciaire, de charges, du dépôt de garantie et complément, du droit d'entrée, d'indemnités d'occupation à échéance, des frais de poursuite ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier) ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le Preneur refusait de vider les lieux, il y sera contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L 143-2 du Code de Commerce seront à la charge du Preneur.

A défaut d'évacuer et de restituer les locaux libres de tous biens et occupants à la date de résiliation, le Preneur sera redevable de plein droit et jusqu'à leur parfaite libération et remise des clés d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

ARTICLE 22 - RISQUES - DIAGNOSTIC :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur selon état annexé des servitudes "risques" et d'information sur les sols applicables au lieu de l'immeuble objet du bail.

Le Bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Les diagnostics prévus par la loi figurent le cas échéant en annexes.

ARTICLE 23 - INEXECUTION ET IMPREVISIBILITE :

Les parties conviennent de prévoir les dérogations réciproques aux articles suivants du Code Civil.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1219 du Code Civil, en cas d'inexécution suffisamment grave de l'une des parties, l'autre partie ne pourra refuser d'exécuter son obligation qu'après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse pendant trente jours.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code Civil, l'exécution en nature ne saurait être écartée, même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une des parties, l'autre partie ne pourra faire exécuter l'obligation de son débiteur aux frais de ce dernier que sous réserve d'obtenir une autorisation judiciaire préalable ; dans le cas contraire, le débiteur sera déchargé de toute obligation.

Par dérogation à l'article 1226 du Code Civil, la résolution du bail par voie de notification ne pourra intervenir que si elle est précédée d'une mise en demeure du débiteur défaillant de satisfaire à son engagement, dans un délai raisonnable. En cas d'urgence, le délai raisonnable sera réduit en conséquence.

Par dérogation aux dispositions du nouvel article 1186, 2ème alinéa du Code Civil, les parties renoncent à solliciter la caducité du bail.

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, chacune des parties renonce irrévocablement au bénéfice des stipulations de l'article 1195 du Code Civil et s'interdit d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du bail) sur le fondement dudit article.

ARTICLE 24 - ASSUJETISSEMENT A LA TVA :

L'assujettissement ou non du loyer à la TVA est précisé aux conditions particulières.

Le Bailleur aura la faculté de changer de régime et ainsi selon les cas, d'opter pour l'assujettissement du loyer à la TVA ou de dénoncer cette option, ce que le Preneur accepte avec une prise d'effet intervenant dans le mois de la notification de ce changement.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

:

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pout tout litige ayant pour objet, cause ou occasion les présentes, les parties donnent compétence au Tribunal de Judiciaire du lieu de situation des locaux loués y compris en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie.

ARTICLE 26 - FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

A ce titre, le Preneur est redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux conditions particulières.

TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 27 - DESIGNATION

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 11 Rue Louis Braille, Lieudit Moulin de la Cassadote,

Dans un bâtiment désigné "Ilot 1", les locaux en rez-de-chaussée d'une surface de **360 m²** SHON environ (**lot 2**), dont 300m² de surface de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	119	MOULIN DE LA CASSADOTE	01 ha 29 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ARTICLE 28 - DESTINATION DES LOCAUX :

Les locaux sont loués à usage exclusif de : **Commerce de détail de tous types de produits, notamment, mais non exclusivement, le commerce de détail spécialisé d'habillement, de livres, de jouets, de goodies de collection et de tout autre article divers lié aux thèmes cinématographiques et artistiques ; ateliers créatifs et organisations de soirées à thèmes en lien ou non avec les produits vendus, librairie, coffee shop bar sans alcool, espace de détente, espace de réunion.**

Le local loué peut supporter une charge admissible maximale de 500 kg/m².

ARTICLE 29 - DUREE

Le bail consenti est accepté pour une durée de **neuf (9)** années entières et consécutives, commençant à courir à compter de la réalisation des travaux par le bailleur, et au plus tard le 22 décembre 2023.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant un congé dans le respect des formes et délai prévu par la loi.

ARTICLE 30 - LOYER

Le loyer est fixé à la somme annuelle **HORS CHARGE et HORS TAXE de CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54 000,00 EUR)**, TVA en sus.

En contrepartie de l'exécution par le Preneur des travaux précisés à l'article 37 des présentes, le Bailleur lui accorde une franchise de trois (3) mois de loyer soit une première mise en paiement à compter de l'ouverture du local au public ou au plus tard trois (3) mois après la prise d'effet du bail ; les charges restant dues à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer par trimestre d'avance au domicile du Bailleur ou de son mandataire le premier de chaque terme (**1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre**) par prélèvement selon mandat SEPA remis à la signature des présentes.

ARTICLE 31 - CLAUSE D'ACTUALISATION

Néant.

ARTICLE 32 – CONDITIONS LIEES A LA CONSTRUCTION DES BIENS ET A LEUR LIVRAISON

Modalités contractuelles de mesurage des surfaces louées

D'un commun accord entre les parties, la surface des locaux loués sera mesurée à partir des nus extérieurs des murs, n'étant faite aucune déduction pour trémies, poteaux et gaines.

La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins, le Preneur acceptant les conséquences de cette variation limitée à 5%, sans que celle-ci puisse avoir une incidence quelconque sur les présentes, notamment sur le montant du loyer.

ARTICLE 33 - INDEXATION DU LOYER :

Le dernier indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE lors de la prise d'effet du bail sera l'indice de référence pour l'indexation du loyer.

ARTICLE 34 - DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (16 200,00 EUR)**, correspondant au jour de la signature des présentes à un terme de loyer.

Le Preneur a remis ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, le dépôt de garantie au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance,

Dont quittance

Celui-ci sera indexé en même temps que le loyer, de façon à être toujours égale à un terme de loyer et sera mise en œuvre par le Bailleur en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur.

ARTICLE 35 - DROIT D'ENTREE :

Néant.

ARTICLE 36 - CHARGES - PROVISION SUR CHARGES :

Une provision sur charges est fixée à la somme annuelle hors taxes de SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200,00 EUR), soit MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR) par trimestre, TVA en sus.

Le décompte annuel des charges sera notifié au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre duquel il est établi.

ARTICLE 37 - TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX :

Le Preneur effectuera à ses frais et responsabilité des travaux d'aménagement qui devront recueillir préalablement l'autorisation expresse du Bailleur et de son architecte, ce qui nécessite :

1 - qu'un descriptif complet et détaillé de ces travaux soit transmis au Bailleur préalablement à toute exécution,

2 - qu'ils soient définis et effectués sous l'autorité et le contrôle d'un architecte DPLG,

3 - que le Preneur recueille à ses frais et responsabilité préalablement à toute exécution l'ensemble des obligations administratives nécessaires,

4 - que le Preneur transmette au Bailleur préalablement à toute exécution, les contrats et marchés conclus accompagnés des assurances responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile décennale des différents intervenants.

5 – que le Preneur transmette au Bailleur le contrat du maître d'œuvre pour la conception et le suivi de chantier, ainsi que son attestation d'assurance professionnelle et son extrait Kbis.

Une fois les travaux du Preneur achevés, un état des lieux sera contradictoirement effectué entre les parties par huissier aux frais du Preneur.

ARTICLE 38 - TRAVAUX DU BAILLEUR DE L'ARTICLE L 145-40-2 :

Locaux livrés en l'état.

A l'exception des travaux à la charge du bailleur, à réaliser avant la prise d'effet du bail, soit avant le 22/12/2023, conformément au descriptif ci-annexé.

ARTICLE 39 – MODIFICATION AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL :

Par dérogation à ce qui est écrit à l'ARTICLE 2, paragraphe 4, les états des lieux d'entrée et de sortie seront contradictoirement établis par huissier, à frais partagés entre les deux parties.

ARTICLE 40 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Au profit du Bailleur :

Néant.

Au profit du Preneur :

Obtention d'une demande d'autorisation d'aménagement d'un ERP. Il est ici précisé que le Preneur devra le déposer dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature des présentes, et fournir le récépissé correspondant au Bailleur.

Le Preneur devra obtenir un accord dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter dudit dépôt.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive dans les délais prévus, les parties auront la possibilité de se rapprocher afin de convenir ensemble de nouveaux délais quant à l'obtention des autorisations.

Gestion des conditions suspensives

Chaque partie s'oblige à informer l'autre, dans les meilleurs délais, dès qu'il en a connaissance, de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elle.

Chaque partie protégée par une condition suspensive, fera ses meilleurs efforts pour que la ou les conditions suspensives la protégeant se réalisent et notamment s'oblige à conduire ses études de façon diligente et professionnelle; à défaut il sera fait application des dispositions des articles 1304-3 et suivants du Code civil.

Observation étant ici faite que le Preneur aux présentes pourra substituer toutes personnes morales qu'il constituera, sous les conditions suivantes :

- Le Preneur aux présentes devant impérativement être associé de la nouvelle société substituante,
- Le siège social de la société substituante devra impérativement être fixé dans les locaux loués aux présentes.

ARTICLE 41 - FRAIS ET HONORAIRES :

Les frais pour la rédaction et l'enregistrement de l'acte notarié d'un montant de DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (2 160,00 EUR) HT soit DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (2 592,00 EUR) TTC sont à la charge du Preneur.

Les honoraires de commercialisation sont à la charge du Preneur et s'élèvent à un montant de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR) HT soit QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400,00 EUR) TTC réglés à la société ADVENIS représentée par M. Antoine GRAND à la signature du bail.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

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

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de Preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-Preneurs non exploitants. En cas de pluralité de Preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du Preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

FRAIS

Conformément à ce qui a été indiqué ci-dessus, tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur en son siège indiqué en tête des présentes.
- Le Preneur dans les locaux loués aux présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Bailleur

Dans le cadre du présent contrat de bail, le Locataire reconnaît être pleinement informé que les données à caractère personnel le concernant sont collectées et traitées par le Bailleur en sa qualité de responsable de traitement.

Le Bailleur informe le Locataire que les données collectées peuvent faire l'objet d'un traitement informatique et sont principalement utilisées pour les finalités suivantes : gestion et exécution du contrat de bail, gestion de la relation, gestion des impayés et du contentieux, prospection, animation commerciale, études statistiques.

Les données à caractère personnel sont également nécessaires pour répondre à des obligations légales et réglementaires telles que l'obligation de connaître le Locataire, les obligations fiscales ou celles relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Les données de contact du Locataire peuvent aussi servir à lui envoyer des informations, à procéder à des notifications comme celles relatives à la gestion de son contrat.

La collecte des données est destinée au Bailleur, et le cas échéant, à ses partenaires et ses sous-traitants dans la limite des tâches qui leur sont confiées.

Les données à caractère personnel ne font pas l'objet d'un transfert hors de l'Union européenne.

Au regard de la nature des données à caractère personnel et des risques présentés par le traitement, le Bailleur prend des mesures techniques et organisationnelles pour préserver la sécurité des données du Locataire.

Les données du Locataire sont conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle, et ce jusqu'à l'expiration des délais de droit commun pour les finalités liées à la gestion du contrat, soit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation de la relation contractuelle.

Le Locataire bénéficie d'un droit d'accès à ses données à caractère personnel.

Dans les conditions prévues par la loi, le Locataire peut également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données le concernant, ainsi que la portabilité de ses données personnelles, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès.

Si le traitement est fondé sur le consentement, le Locataire dispose du droit de retirer son consentement à tout moment.

Si le traitement est fondé sur l'intérêt légitime du Bailleur, le Locataire peut s'opposer à ce traitement s'il justifie de raisons propres à sa situation.

Le Locataire également du droit de s'opposer au traitement de ses données à des fins de prospection commerciale.

Pour exercer ces droits, le Locataire peut écrire aux coordonnées suivantes :
vieprivée@groupe-cti.fr

ou par courrier à l'adresse suivante :

GROUPE CTI Vie privée 3 Rue François Arago, 33700 Mérignac

Afin de garantir de la confidentialité des données, une photocopie d'une pièce d'identité/titre d'identité comportant une signature pourra vous être réclamée afin de nous assurer de l'identité du demandeur.

Toute réponse sera adressée dans un délai d'un (1) mois maximum suivant la date de réception de la demande.

Le Locataire a aussi le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle en charge de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel. En France, l'autorité de contrôle se nomme la CNIL : Commission nationale de l'informatique et des libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715- 75334 PARIS Cedex 07

Office Notarial

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,

- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITE

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

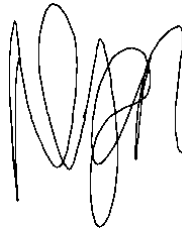
Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Mme ROMERO Margaux représentant de la société dénommée PAROSA CASSADOTE a signé à PESSAC le 18 juillet 2023	
Mme NGUYEN Xinh-Vy agissant en qualité de représentant a signé à PESSAC le 18 juillet 2023	
et le notaire Me ROBY ANNE SOPHIE a signé à PESSAC L'AN DEUX MILLE VINGT TROIS LE DIX HUIT JUILLET	

LA SOUSSIGNEE

Madame Elodie **GARDÉ ACHI**, Directrice Juridique Groupe, domiciliée professionnellement à MERIGNAC (33700), 3 Rue François Arago,

Agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par :

Monsieur Gerardo PARIENTE, aux termes d'une procuration authentique reçue par Me GARIBAL Notaire à PESSAC en date du 23 Novembre 2022,

Lui-même agissant en qualité de Président de la société dénommée GEPAFI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 127 609, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu des Statuts.

Laquelle société dénommée GEPAFI, elle-même Présidente de la société dénommée GROUPE CTI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 790 304 745.

Laquelle société GROUPE CTI, elle-même Présidente de la société dénommée PAROSA CASSADOTE, Société par actions simplifiée au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 509932877 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout Clerc ou Collaborateur de l'Etude de Maître GARIBAL Notaire à PESSAC (33600), 36 avenue Marc Desbats

EXPOSE

A L'EFFET DE :

DONNER à BAIL COMMERCIAL pour une durée de NEUF (9) ans, aux termes d'un acte à recevoir par l'Office Notarial de Maître Stéphane GARIBAL Notaire à PESSAC,

Aux preneurs,

Monsieur Yoann Philippe Bernard LEUROND, gérant, demeurant à GUJAN-MESTRAS (33470) 6 rue Jules Barat 24 Rés Le Grand Large.



Né à CHARTRES (28000) le 29 juillet 1989.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Gaétan Patrice Christophe LARROZA, gérant, demeurant à
GUJAN-MESTRAS (33470) 91 avenue de Cesaree Appt 102 Bât D.
Né à BEGLES (33130) le 14 novembre 1988.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.

Qui acceptent,

Un local ci-après désigné, dans les conditions indivisibles générales et particulières, négociées avec le preneur, et précisées dans le projet de bail approuvé.

IDENTIFICATION DU BIEN

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 11 Rue Louis Braille, Lieudit Moulin de la Cassadote,

Dans un bâtiment désigné "Ilot 1", les locaux en rez-de-chaussée d'une surface de 360 m² SHON environ (**lot 2**), dont 300m² de surface de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	119	MOULIN DE LA CASSADOTE	01 ha 29 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Moyennant un loyer annuel **HORS CHARGE et HORS TAXE de CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54 000,00 EUR)**, TVA en sus.

SUBSTITUTION DANS LES POUVOIRS

Par suite, le « mandant » ne pouvant directement représenter la société à l'acte, substitue par ces présentes le mandataire sus-nommé à l'effet d'intervenir à l'acte susvisé au nom de la société dans le seul cadre des pouvoirs conférés.

PURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses

aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

Fait à MERIGNAC
Le 17 Juillet 2023



Signature(s)



102078004
SG/EG/

LE SOUSSIGNE

Monsieur Gaétan Patrice Christophe **LARROZA**, gérant, demeurant à
GUJAN-MESTRAS (33470) 91 avenue de Cesaree Appt 102 Bât D.
Né à BEGLES (33130) le 14 novembre 1988.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

*Tout Salarié, Clerc ou Collaborateur de Maître Stéphane GARIBAL, Notaire
Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée
"SELARL Stéphane GARIBAL et Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un
Office Notarial à PESSAC, 36 Avenue Marc Desbats,*

EXPOSE

A L'EFFET DE :

PRENDRE à BAIL COMMERCIAL, aux termes d'un acte à recevoir par
l'Office Notarial de Maître Stéphane GARIBAL Notaire à PESSAC,

Du bailleur, La Société dénommée **PAROSA CASSADOTE**, Société par
actions simplifiée au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à **MERIGNAC**
(33700), 3 rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 509932877 et
immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX qui
accepte,

Un local ci-après désigné, dans les conditions indivisibles générales et
particulières, négociées avec le bailleur, et précisées dans le projet de bail
approuvé.

C.L

IDENTIFICATION DU BIEN

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 11 Rue Louis Braille, Lieudit Moulin de la Cassadote,

Dans un bâtiment désigné "Ilot 1", les locaux en rez-de-chaussée d'une surface de **360 m²** SHON environ (**lot 2**), dont 300m² de surface de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	119	MOULIN DE LA CASSADOTE	01 ha 29 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

SUBSTITUTION DANS LES POUVOIRS

Par suite, le « mandant » ne pouvant directement représenter la société à l'acte, substituée par ces présentes le mandataire sus-nommé à l'effet d'intervenir à l'acte susvisé au nom de la société dans le seul cadre des pouvoirs conférés.

PURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,

- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Fait à GUYAN-MESTRAS
Le

04/07/2023

Signature(s)

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several sweeping strokes.

102078003
SG/EG/

LE SOUSSIGNE :

Monsieur Yoann Philippe Bernard **LEUROND**, gérant, demeurant à GUJAN-MESTRAS (33470) 6 rue Jules Barat 24 Rés Le Grand Large.
Né à CHARTRES (28000) le 29 juillet 1989.
Célibataire.
Non lié par un pacte civil de solidarité.
De nationalité française.
Résident au sens de la réglementation fiscale.
est présent à l'acte.

Ci-après sous le vocable : "le mandant".

MANDAT

Le mandant constitue, par les présentes, pour son mandataire spécial :

Tout Salarié, Clerc ou Collaborateur de Maître Stéphane GARIBAL , Notaire Associé de la Société d'Exercice Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Stéphane GARIBAL et Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à PESSAC, 36 Avenue Marc Desbats,

EXPOSE

A L'EFFET DE :

PRENDRE à BAIL COMMERCIAL, aux termes d'un acte à recevoir par l'Office Notarial de Maître Stéphane GARIBAL Notaire à PESSAC,

Du bailleur, La Société dénommée **PAROSA CASSADOTE**, Société par actions simplifiée au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 509932877 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX qui accepte,

Un local ci-après désigné, dans les conditions indivisibles générales et particulières, négociées avec le bailleur, et précisées dans le projet de bail approuvé.

64

IDENTIFICATION DU BIEN

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 11 Rue Louis Braille, Lieudit Moulin de la Cassadote,

Dans un bâtiment désigné "Ilot 1", les locaux en rez-de-chaussée d'une surface de **360 m²** SHON environ (**lot 2**), dont 300m² de surface de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	119	MOULIN DE LA CASSADOTE	01 ha 29 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

SUBSTITUTION DANS LES POUVOIRS

Par suite, le « mandant » ne pouvant directement représenter la société à l'acte, substitue par ces présentes le mandataire sus-nommé à l'effet d'intervenir à l'acte susvisé au nom de la société dans le seul cadre des pouvoirs conférés.

PURI REPRESENTATION

Le mandant autorise dès à présent le mandataire à déroger au principe édicté par l'alinéa premier de l'article 1161 du Code civil qui dispose qu'un représentant ne peut agir pour le compte des parties au contrat ni contracter pour son propre compte avec le représenté. Dans cette hypothèse, le mandataire ne devra pas faire prédominer les intérêts de l'une des parties au préjudice de l'autre.

DECHARGE DE MANDAT

A la suite de ces opérations, le mandataire sera bien et valablement déchargé de tout ce qu'il aura fait en vertu du présent mandat par le seul fait de la signature de l'acte, lequel s'il ne contient aucune réserve autres que celles pouvant être incluses aux présentes emportera de plein droit la décharge du mandataire, sans qu'il soit besoin à cet égard d'un écrit spécial.

Aux effets ci-dessus, passer et signer tous actes, élire domicile, et faire tout ce qui sera utile et nécessaire.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Électronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,

Ly

- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

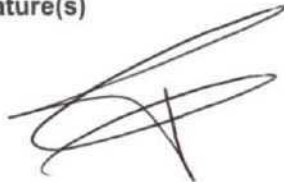
Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

Fait à GWJAN - RESCUE
Le 01 juillet 2023

Signature(s)



102078002

SG/AR/

L'AN DEUX MILLE VINGT-TROIS,
LE
À MERIGNAC (33700) 3 rue François Arago, au siège du bailleur,
Maître Stéphane GARIBAL, Notaire Associé de la Société d'Exercice
Libéral à Responsabilité Limitée dénommée "SELARL Stéphane GARIBAL et
Éric LARIVIÈRE, Notaires Associés", titulaire d'un Office Notarial à PESSAC, 36
Avenue Marc Desbats,

A reçu le présent acte contenant BAIL COMMERCIAL,

A LA REQUETE DE :

BAILLEUR

La Société dénommée **PAROSA CASSADOTE**, Société par actions simplifiée
au capital de 3.000,00 €, dont le siège est à MERIGNAC (33700), 3 rue François
Arago, identifiée au SIREN sous le numéro 509932877 et immatriculée au Registre du
Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

PRENEUR

Monsieur Yoann Philippe Bernard **LEUROND**, gérant, demeurant à GUJAN-
MESTRAS (33470) 6 rue Jules Barat 24 Rés Le Grand Large.

Né à CHARTRES (28000) le 29 juillet 1989.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

Monsieur Gaétan Patrice Christophe **LARROZA**, gérant, demeurant à
GUJAN-MESTRAS (33470) 91 avenue de Cesaree Appt 102 Bât D.

Né à BEGLES (33130) le 14 novembre 1988.

Célibataire.

Non lié par un pacte civil de solidarité.

De nationalité française.

Résident au sens de la réglementation fiscale.

PRESENCE - REPRESENTATION

- La Société dénommée PAROSA CASSADOTE est représentée à l'acte par
Madame Elodie GARDÉ-ACHI, agissant en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés
par Monsieur Gerardo PARIENTE, aux termes d'une procuration authentique reçue
par Maître Stéphane GARIBAL, notaire à PESSAC, le 02 mars 2022.

Lequel Monsieur PARIENTE, agissant lui-même en qualité de Gérant de la
société dénommée GEPAFI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés
de BORDEAUX sous le numéro 790 127 609, ayant tous pouvoirs à cet effet en vertu
des Statuts.

Laquelle société dénommée GEPAFI, elle-même Présidente de la société
dénommée GROUPE CTI immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BORDEAUX sous le numéro 790 304 745.

6.642

Laquelle société GROUPE CTI, elle-même Présidente de la société dénommée PAROSA CASSADOTE, BAILLEUR aux présentes.

- Monsieur Yoann LEUROND est présent à l'acte.

- Monsieur Gaétan LARROZA est présent à l'acte.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination Bailleur ou Preneur, elles agiront solidairement entre elles.

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur donne à bail commercial, au Preneur qui accepte, un local dans *les conditions indivisibles générales et particulières* suivantes.

En cas de contradiction, les conditions particulières prévalent sur celles générales.

TITRE 1 – CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants, R 145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux), de celles non codifiées du décret du 30 septembre 1953 et des présentes.

ARTICLE 2 - DESIGNATION :

Les locaux objets des présentes sont désignés aux conditions particulières.

Le Preneur dispense le Bailleur d'une plus ample désignation les locaux loués qui forment un tout indivisible, déclarant parfaitement les connaître pour les avoir visités ou précédemment occupés, les acceptant en conséquence dans l'état où ils se trouvent.

Aucune erreur dans la désignation, consistance ou superficie des locaux loués ne peut entraîner de réduction ou augmentation de loyer ni d'indemnité de part et d'autre.

Un état des lieux d'entrée sera contradictoirement et amiablement établi entre les parties en application des dispositions prévues par l'article L 145-40-1 du Code de Commerce.

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

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL :

Le bail consenti est accepté pour une durée définie aux conditions particulières, en étant de même de sa prise d'effet et des modalités de congé.

ARTICLE 4 - LOYER :

G. LUC

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes fixé aux conditions particulières.

Le Preneur s'oblige à le payer selon les termes, périodicité et modalités définis aux conditions particulières.

En cas de prise d'effet du bail en cours de terme, le premier loyer sera exigible prorata temporis en fonction du temps restant à courir pour la fraction du terme concerné.

En cas de non-paiement à échéance du loyer ou de toute autre somme due en vertu du présent bail à leur date d'exigibilité, le Bailleur percevra de plein droit, huit jours après une mise en demeure par LRAR demeurée infructueuse un intérêt de retard égal à trois fois le taux d'intérêt légal outre une majoration forfaitaire d'un montant de 10 % HT des sommes exigibles.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer variera automatiquement chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail en fonction de la variation annuelle de l'indice précisé dans les conditions particulières, l'indice de départ étant celui connu au jour de la prise d'effet des présentes.

Cette variation s'effectuera selon le même pourcentage et périodicité que la variation de l'indice choisi et jouera de plein droit sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Pour chaque réajustement à intervenir, cet indice sera comparé à celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour les réajustements suivants et ainsi de suite.

Dans l'hypothèse où, hors indexation annuelle, le loyer varierait en cours de bail à une date différente de celle de sa prise d'effet, l'indexation s'effectuera selon les mêmes modalités et périodicités à la date anniversaire non pas de la prise d'effet du bail mais de la prise d'effet du nouveau loyer avec pour indice de départ, celui connu au jour de cette dernière.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle ne se confondant pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 et L 145-38 du Code de Commerce.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Un dépôt de garantie d'un montant précisé aux conditions particulières est versé au Bailleur au jour de la signature des présentes.

Ce dépôt, non productif d'intérêts au bénéfice du Preneur lequel y renonce expressément, sera de plein droit indexé selon la même variation que le loyer de façon à être toujours égal au terme convenu.

Ce dépôt sera restitué au Preneur à l'expiration d'un délai de deux mois à compter de la cessation du bail et de la remise des locaux et clés au Bailleur, après déduction le cas échéant de toute somme restant due au Bailleur par le Preneur à quelque titre que ce soit en vertu des présentes ou de leur suite.

Dans le cas d'une résiliation du bail par suite d'inexécution d'une de ses conditions pour une cause imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera de plein droit acquis au Bailleur, à titre de premiers dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

G.LU

ARTICLE 7 - DROIT D'ENTREE :

Au jour de la signature des présentes, le Preneur verse au Bailleur un droit d'entrée définitivement acquis à ce dernier d'un montant fixé aux conditions particulières.

ARTICLE 8 - LOYER DE RENOUVELLEMENT :

A chaque renouvellement de bail, le loyer sera de plein droit fixé à la valeur locative de marché pour des locaux comparables calculée en fonction des prix des nouvelles locations de locaux de même type, à l'exclusion de toute référence judiciaire et en tenant compte des éventuels travaux, aménagements et améliorations apportées par le Preneur aux lieux loués, les parties dérogeant aux dispositions prévues par les articles L 145-33, L 145-34 et R 145-2 et suivants du Code de Commerce.

ARTICLE 9 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :

Le Preneur devra acquitter dès leur exigibilité tous impôts, contributions ou taxes lui incombant et dont le Bailleur pourrait être responsable en son lieu et place à un titre quelconque, devant en justifier à toute demande du Bailleur notamment à l'expiration du bail.

A l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote part au prorata des surfaces exploitées toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien avec travaux et réparations menues ou grosses non mentionnées à l'article 606 du Code Civil y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique ainsi que de mise en conformité des parties communes de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués et les éléments d'équipements communs selon la liste non exhaustive suivante :

- nettoyage des parties communes,
- éclairage, chauffage, climatisation des parties communes,
- service d'ascenseur,
- sécurité, sécurité incendie
- consommation d'eau, de gaz, d'électricité des parties communes,
- primes et surprimes d'assurances,
- tous travaux tels que listés précédemment.

Le Preneur est tenu au paiement et remboursement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage,..., de tous impôts taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, ainsi qu'au paiement et remboursement de l'impôt foncier, des frais d'établissement de rôle, ces charges étant réparties au prorata de la superficie louée par rapport à la superficie des locaux formant l'assiette de la taxe.

A l'exception des honoraires du Bailleur liés à la gestion des loyers qui restent à sa charge, les honoraires de suivi de la gestion commerciale et juridique, de la gestion technique et du suivi d'entretien des locaux loués sont à la charge du Preneur.

Le Bailleur pourra confier la gestion des locaux lui appartenant destinés à un usage commercial à un mandataire de son choix y compris une de ses filiales.

Sauf abonnement direct, le Preneur est tenu au paiement et remboursement de ses consommations personnelles et quote part des frais d'abonnement de fluides et autres, tels qu'eau, gaz, électricité ainsi que de sa quote part des frais d'abonnement, à hauteur de sa consommation relevée en cas de sous compteur et à défaut au prorata de la surface louée.

Une provision pour le paiement des charges d'un montant précisé aux conditions particulières sera appelée en même temps que le loyer et exigible selon les mêmes modalités, provision pouvant être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles.

Le Bailleur établira annuellement le décompte des charges réelles avec le récapitulatif de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances qui sera notifié au Preneur dans un délai défini aux conditions particulières.

Dans le mois de la réception de cet état récapitulatif, les pièces justificatives étant pendant ce délai tenues à sa disposition dans les locaux du Bailleur, le Preneur devra régulariser sa situation.

Les catégories de charges dues par le Preneur sont les fluides, taxes, impôts, contributions, assurances, honoraires sauf ceux liés à la gestion des loyers, tous travaux et frais de maintenance et d'entretien, tous travaux y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, tous travaux et réparations grosses ou menues, y compris de mise en conformité exigée par les autorités administratives à l'exception de celles mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, l'intégralité des charges de copropriété, d'Association Syndicale libre ou foncière urbaine libre des locaux loués s'il y a à l'exception de celles correspondant aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants, récapitulées notamment selon inventaire annexé.

En cours de bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux ainsi que de tous éléments susceptibles de modifier la répartition des charges entre les différents locataires et occupants de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués.

ARTICLE 10 - DESTINATION - DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement pour l'exercice de ou des activités définies aux conditions particulières.

Le Preneur déclare que les lieux sont conformes à la destination convenue et décharge le Bailleur pour en faire son affaire et responsabilité strictement personnelles de tous travaux, réparations, réfections, remplacements d'éléments d'équipement, mises aux normes..., qui pourraient être nécessaires ou exigés à l'entrée dans les lieux, en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant expressément à la charge exclusive du Preneur (travaux et réglementation concernant notamment l'hygiène, la sécurité, la voirie, la salubrité, l'incendie, l'électricité, les réseaux, canalisations et fournitures des sources d'énergie et des fluides, l'accessibilité et la mise aux normes relatives aux personnes handicapées, les établissements recevant du public...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

6.44

Sous la même exception, le Preneur déclare également que le Bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet des présentes, renonçant à toute réclamation à l'encontre du Bailleur à ce titre.

Par dérogation aux articles 1722 et 1741 du Code Civil, il est convenu de ce qui suit :

En cas de destruction totale des lieux loués, ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation totale et quelle qu'en soit la durée des lieux loués, le bail sera résilié de plein droit à la demande du Bailleur ou du Preneur, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de destruction partielle ou de tout autre événement affectant les lieux loués ou même une autre partie de l'immeuble et rendant nécessaire l'évacuation temporaire de l'immeuble ou de tout ou partie des lieux loués et ce quelle que soit la durée, le Bailleur aura seul le droit d'opter entre la poursuite du bail ou sa résiliation sans indemnité de part et d'autre.

Les stipulations qui précèdent s'appliqueront quelle que soit la cause à l'origine de la destruction ou de l'évacuation.

ARTICLE 11 - TRAVAUX - REPARATIONS - ENTRETIEN :

Le Preneur s'engage à entretenir en permanence les lieux loués et les éléments d'équipement en parfait état, ainsi qu'à exécuter aux lieux et place du Bailleur et prendre à sa charge toutes les réparations, ravalement, travaux y compris d'embellissement dont le montant excède le coût de remplacement à l'identique, réfections et remplacement d'éléments d'équipement, mise aux normes, travaux électriques, travaux relatifs aux réseaux, canalisations et à la fourniture des sources d'énergie et des fluides, travaux d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, travaux et mises aux normes relatifs aux établissements recevant du public, qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, même découlant de la vétusté, usure et force majeure, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil et le cas échéant des honoraires correspondants.

Il aura également notamment à entretenir, modifier et remplacer à ses frais si nécessaire les équipements et installations spécifiques tels que chauffage, climatisation, ventilation, ascenseur, installation et réseau électrique, informatique, téléphonie, réseaux et canalisations des sources d'énergie et des fluides... pour assurer leur parfait fonctionnement et respect des normes en vigueur, entretenir, modifier et remplacer chaque fois que nécessaire les fenêtres, portes, volets, glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sols, boiseries, peintures, revêtements de sols, murs, cloisons et plafonds.

Le Preneur prend à sa charge et responsabilité tous travaux susceptibles d'être exigés en cours de bail ou de renouvellement par les autorités administratives à quelque titre que ce soit pour rendre les locaux et les éléments d'équipements conformes à leur usage, s'agissant des travaux notamment prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, de salubrité, de sécurité incendie, d'électricité, d'accessibilité et de mise aux normes relatifs aux personnes handicapées, d'établissement recevant du public..., travaux devant être réalisés dans les délais prescrits de telle sorte que la responsabilité du Bailleur n'a plus à être recherchée à quelque titre que ce soit.

Le Preneur se chargera également d'obtenir à ses frais les autorisations prescrites correspondantes.

61 44

Le Preneur souscrit à ses frais tous les abonnements auprès d'entreprises et organismes agréés pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des éléments d'équipement (chauffage, climatisation, ascenseur et autres), des installations de sécurité et d'en justifier annuellement au Bailleur.

Le Preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du Bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distribution, des démolitions, des percements de murs, cloisons, plancher, dallages, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre ou les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur, l'accord préalable et écrit du Bailleur étant requis.

Le Preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le Bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques inconvénients qu'elles lui causent et quelle qu'en soit la durée, même au-delà de 21 jours et devra assurer la protection et si nécessaire la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-40-2 du Code de Commerce, les travaux éventuellement réalisés par le Bailleur dans les trois années précédentes et ceux qu'il envisage dans les trois années suivantes seront précisés en conditions particulières.

En outre, tous les trois ans, le Bailleur communiquera au Preneur, dans les deux mois qui suivent chaque échéance triennale :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

ARTICLE 12 - CLAUSE D'ACCESSION :

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques faits par le Preneur y compris ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives et réglementaires, les aménagements de quelque nature que ce soit au rang desquelles figure notamment le cloisonnement, faux-plafond, câblage électrique, informatique horizontal et vertical, climatisation, revêtement de sol, installation de chauffage, d'eau chaude... accéderont sans aucune indemnité au Bailleur à l'expiration du bail.

Le Preneur s'interdit d'enlever ou de démonter les aménagements, installations ou améliorations autorisés ou non par le Bailleur sans l'accord de ce dernier.

ARTICLE 13 - EXPLOITATION :

Le Preneur devra exploiter personnellement les locaux loués, étant interdit la concession de jouissance à qui que ce soit sous quelque forme que ce soit même temporairement ou/et à titre gratuit et précaire, toute domiciliation, prêt ou location-gérance du fonds de commerce ainsi que toute sous-location totale ou partielle des locaux loués.

En cas de coPreneurs, leurs obligations seront indivisibles et solidaires tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions des présentes.

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués pendant toute la durée du bail de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le Preneur sera tenu d'informer immédiatement et par écrit le Bailleur de toute atteinte qui serait portée au bien donné à bail, de tout sinistre ou dégradation pouvant se produire dans les lieux loués sous peine de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant desdits faits et d'être notamment responsable vis à vis de lui du fait de sa carence, de son silence ou de son retard, du défaut de déclaration en temps utile aux compagnies d'assurance.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux sols, dallages, planchers... une charge supérieure à sa résistance sous peine de réparation, réfection et remplacement à ses frais outre dommages et intérêts, étant responsable de tout dommage découlant de l'inobservation des présentes, sans recours contre le Bailleur.

Le Preneur devra détruire à ses frais et responsabilités dès leur apparition tous insectes, rongeurs et autres parasites.

ARTICLE 14 - SECURITE, PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT :

Le Preneur déclare avoir parfaite connaissance des réglementations et prescriptions applicables aux locaux et à leur exploitation liées à l'exercice de son activité en matière de santé, de sécurité et d'environnement dont notamment, pour autant qu'elles soient applicables, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement (ci-après "ICPE") ou aux déchets et les prescriptions des divers arrêtés préfectoraux, le dossier de demande d'autorisation d'exploiter ou de demande d'enregistrement ou encore de déclaration et les arrêtés ministériels.

Autorisation / enregistrement / déclarations. Modification des conditions d'exploitation.

Le Preneur fera son affaire pendant la durée du bail, à ses frais et sous sa responsabilité, des diverses autorisations, enregistrement et déclarations au titre des réglementations applicables aux locaux, à leur exploitation, et qui seraient requises dans le cadre de l'exercice de son activité, sans que le Bailleur ne puisse encourir aucune responsabilité à ce titre, notamment en cas de refus ou de retard.

Le Preneur s'engage à ne rien faire ou omettre qui puisse faire perdre le bénéfice de ces autorisations, enregistrements et déclarations liées à son activité, et à informer immédiatement le Bailleur de toute démarche nécessaire pour en préserver le bénéfice.

Respect de la réglementation et des prescriptions applicables aux locaux loués.

Le Preneur s'engage pendant toute la durée du bail à strictement respecter la Réglementation et les Prescriptions, actuelles et futures, de manière à ce que les locaux et leur exploitation soient à tout moment conformes à la réglementation et aux prescriptions, et que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

De même, si des mesures ou travaux liés à son activité devaient être nécessaires ou requis du fait de l'application de la réglementation ou des prescriptions en matière de santé, de sécurité, sécurité incendie et d'environnement à l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux, le Preneur en supporterait la charge directement ou par remboursement des mesures et/ou travaux réalisés par le Bailleur, *au prorata des surfaces exploitées*.

Le Preneur supportera toutes les conséquences, quelles qu'en soient la nature et l'importance, de toute modification de la réglementation et des prescriptions liée à son activité, applicables aux locaux ou à leur exploitation à la date de prise d'effet du présent bail, et fera réaliser à ses frais toutes mesures et tous travaux, notamment de modifications, mises en conformité, réparations à engager à ce titre.

Etat environnemental des locaux / pollutions et nuisances.

Dans le cadre de son activité, le Preneur prendra toutes les mesures nécessaires, et notamment celles prescrites par la réglementation et les prescriptions, afin de préserver à tout moment les locaux et leur voisinage de toute forme de pollution ou de nuisances, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Preneur s'engage en particulier à ne pas entreposer, stocker ou utiliser dans les locaux de produits ou substance susceptibles d'occasionner une pollution, sans dispositifs de protection, et notamment de rétentions, adaptés.

Le Preneur assumera la charge, dans le strict respect de la législation actuelle et future applicable à son activité de l'élimination des déchets et de la récupération des matériaux de façon à éviter tout effet nocif quel qu'il soit.

En tout état de cause, si les locaux se trouvent concernés par une quelconque forme de pollution nouvelle ou de nuisance, le Preneur en sera seul tenu responsable à l'égard du Bailleur et prendra toutes les mesures nécessaires dans les locaux, comme à l'extérieur de ceux-ci, afin de supprimer tous les impacts liés à cette pollution nouvelle ou à cette nuisance, de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce titre, notamment par des tiers, en ce compris l'administration.

Le Bailleur aura toujours le choix de faire réaliser lui-même ces mesures aux frais du Preneur et pourra faire contrôler par la société spécialisée de son choix la réalisation des mesures qui seraient réalisées directement par le Preneur.

Contrôles.

Le Preneur, sous réserve d'un préavis de 72 heures, s'engage à laisser libre accès aux locaux pour la réalisation par le Bailleur de tout contrôle, de tout audit, de tous travaux ou de toute investigation destinée à s'assurer du respect par le Preneur de ses obligations au titre du présent article 5 "Sécurité et environnement", ainsi que pour les besoins de la réalisation de l'Etat Environnement de sortie prévu à l'article 5.6.1 ci-après.

Le Preneur s'engage et garantit que les locaux seront, au jour de leur restitution, exempts de toute pollution nouvelle et de tous déchets causés par son activité, et seront conformes à la réglementation et aux prescriptions.

ARTICLE 15 - RECLAMATION DES ET CONTRE DES TIERS :

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché de toute réclamation faite par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs, trépidations causées par lui ou par des appareils lui appartenant ou son activité. En cas de réclamation, il devra faire cesser sans délai le trouble y relatif.

Au cas néanmoins où le Bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du locataire, celui-ci serait tenu de lui rembourser sans délai.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins, les tiers et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le Bailleur puisse être recherché.

ARTICLE 16 - ASSURANCES :

Le Preneur assurera et tiendra constamment assurés pendant la durée du bail, les risques propres à son exploitation. Il devra en particulier souscrire :

a) Une police d'assurance de responsabilité civile garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison de dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers, aux voisins et autres occupants de l'immeuble, par lui-même, ses visiteurs ou les membres de son personnel.

b) Une police d'assurances incendie, explosion, dégâts des eaux, bris de glace et catastrophes naturelles, garantissant :

- ses biens propres, son matériel, ses marchandises, ses meubles et objets mobiliers, ses vitres et glaces ainsi que les aménagements et embellissements apportés par lui aux biens immobiliers à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

- ses responsabilités d'occupant à l'égard du Bailleur, de la copropriété, des voisins et des tiers en général.

Le Preneur devra maintenir et renouveler ses assurances, acquitter régulièrement les primes et cotisations et en justifier au Bailleur à toute demande de sa part et en toute hypothèse à chaque date anniversaire du bail.

Le Preneur devra par ailleurs prévenir le Bailleur de tout sinistre survenu à l'immeuble dans les trois jours ouvrés de sa survenance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont la réparation n'aurait pu être utilement recouvrée auprès de la compagnie d'assurances de l'immeuble en raison de l'omission ou du retard de cette déclaration.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur et/ou tous locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le Preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le Bailleur de toute demande de ce chef.

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs en cas de vol, cambriolage, dommage aux biens ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ainsi qu'au cas où les lieux loués viendraient à être partiellement ou totalement détruits ou expropriés.

Le Preneur remboursera au Bailleur les primes d'assurance souscrite par ce dernier.

Le Bailleur assurera auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

6644

a) L'immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant les articles 524 et 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants : incendie et foudre, toute explosion, chute d'aéronefs et objet aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentas et catastrophes naturelles, *notamment ouragan*, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigories.

L'assurance s'étend aux garanties annexes dont notamment les frais de déblais et les honoraires d'experts.

b) Sa responsabilité civile en raison de dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

ARTICLE 17 - CESSION - GARANTIE - DROITS DE PREFERENCE :

Toute cession ou apport du présent bail est interdite sauf en totalité à l'acquéreur du fonds de commerce du Preneur ou au bénéficiaire d'une opération d'apport ou de fusion, après agrément préalable du Bailleur qui devra être appelé à concourir à l'acte et sous réserves de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Pendant une durée de trois ans à compter de la cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs de l'exécution de l'ensemble des obligations convenues par les présentes dont notamment le paiement des loyers, charges, indemnité d'occupation et accessoires.

En outre, tous cessionnaires ou titulaires successifs du présent bail seront tenus solidairement entre eux pour une durée de trois ans à compter de la date de la cession au profit du Bailleur des obligations du bail dont notamment le paiement de tous arriérés de loyers, indemnité d'occupation, charges et accessoires.

- Droit de préférence du Bailleur :

En cas de cession du fonds de commerce, le Preneur devra prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins quarante jours avant la signature de l'acte, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le Bailleur, ou toute personne morale ou physique qu'il lui plaira de se substituer, pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de quarante jours à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le Bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le Bailleur devant dès lors, par lettre recommandée avec accusé de réception, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

- Droit de préférence du Preneur :

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence stipulé par l'article L 145-46-1 du Code de Commerce.

ARTICLE 18 - ENSEIGNES - PUBLICITE :

614

Le Preneur ne pourra apposer des enseignes ou affiches publicitaires sur les locaux objet du bail ou à l'entrée desdits locaux qu'avec l'autorisation écrite et préalable du Bailleur ainsi que des autorités et administrations compétentes dont il devra en justifier l'obtention antérieurement à toute installation.

En fin d'occupation, le Preneur aura l'obligation de démonter et d'enlever à ses frais au plus tard au jour de la remise des locaux et des clés toutes les installations signalétiques ou enseignes - publicité lui appartenant, devant remettre les lieux loués dans leur état initial.

ARTICLE 19 - VISITE DES LIEUX :

Le Preneur laissera le Bailleur, ses représentants, architecte, bureau d'étude technique et tous autres techniciens et entreprises pénétrer dans les locaux loués et les visiter pour constater leur état toutes les fois que cela paraîtra utile, le Bailleur devant en aviser le Preneur au moins soixante-douze heures à l'avance sauf urgence manifeste.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 11 heures et de 14 heures à 17 heures tous les jours ouvrables, le Bailleur pouvant apposer aux emplacements qui lui conviennent des panneaux ou enseigne aux fins de relocation.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

ARTICLE 20 - RESTITUTION DES LOCAUX :

Un mois avant son déménagement, le Preneur devra prévenir par LRAR le Bailleur de la date de son déménagement en lui indiquant sa nouvelle adresse.

Le Preneur devra restituer les locaux loués et les éléments d'équipement en parfait état et à jour de ses obligations d'entretien, de travaux et de réparations tels que convenus dans les présentes.

Un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties ou par un tiers mandaté par eux, étant à défaut effectué par huissier de justice à la requête de la partie la plus diligente à frais partagés.

Un pré état des lieux pourra être organisé à l'initiative du Bailleur au moins trois mois avant la cessation des rapports contractuels, pré état au cours duquel les parties relèveront les travaux ou réparations incombant au Preneur à la suite duquel le Bailleur pourra notifier au Preneur par lettre recommandée accusé réception la liste des travaux et réparations lui incombant.

Ce dernier devra dans les quinze jours de la notification qui lui sera faite par le Bailleur des devis ou des estimations de coût établis au choix de ce dernier par ses propres services techniques ou par tout prestataire de son choix des travaux et réparations à sa charge, donner son accord ou faire connaître ses observations détaillées et justifiées.

En cas de silence ou de contestation non justifiée du Preneur avant l'expiration de ce délai, les devis ou estimations de coût présentés par le Bailleur ne pourront plus être contestés par le Preneur lequel sera dès lors tenu de régler sans délai au Bailleur une indemnité forfaitaire équivalente au montant desdits devis ou estimation.

G.L.W

En outre, si ces travaux imposaient une immobilisation des locaux loués au-delà du terme du bail, le Preneur sera redevable sur cette période d'une indemnité d'occupation mensuelle fixée au double du loyer mensuel en vigueur, TVA et charges en sus.

ARTICLE 21 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé et de rappel correspondant à une décision judiciaire, de charges, du dépôt de garantie et complément, du droit d'entrée, d'indemnités d'occupation à échéance, des frais de poursuite ou de recouvrement (y compris les frais d'huissier) ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le Preneur refusait de vider les lieux, il y sera contraint par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire du lieu de situation de l'immeuble.

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L 143-2 du Code de Commerce seront à la charge du Preneur.

A défaut d'évacuer et de restituer les locaux libres de tous biens et occupants à la date de résiliation, le Preneur sera redevable de plein droit et jusqu'à leur parfaite libération et remise des clés d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

ARTICLE 22 - RISQUES - DIAGNOSTIC :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, le Bailleur informe le Preneur selon état annexé des servitudes "risques" et d'information sur les sols applicables au lieu de l'immeuble objet du bail.

Le Bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

Les diagnostics prévus par la loi figurent le cas échéant en annexes.

ARTICLE 23 - INEXECUTION ET IMPREVISIBILITE :

Les parties conviennent de prévoir les dérogations réciproques aux articles suivants du Code Civil.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1219 du Code Civil, en cas d'inexécution suffisamment grave de l'une des parties, l'autre partie ne pourra refuser d'exécuter son obligation qu'après envoi d'une mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée infructueuse pendant trente jours.

6.2.44

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code Civil, l'exécution en nature ne saurait être écartée, même s'il existe une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier.

Par dérogation expresse aux termes de l'article 1221 du Code Civil, en cas d'inexécution de l'une des parties, l'autre partie ne pourra faire exécuter l'obligation de son débiteur aux frais de ce dernier que sous réserve d'obtenir une autorisation judiciaire préalable ; dans le cas contraire, le débiteur sera déchargé de toute obligation.

Par dérogation à l'article 1226 du Code Civil, la résolution du bail par voie de notification ne pourra intervenir que si elle est précédée d'une mise en demeure du débiteur défaillant de satisfaire à son engagement, dans un délai raisonnable. En cas d'urgence, le délai raisonnable sera réduit en conséquence.

Par dérogation aux dispositions du nouvel article 1186, 2ème alinéa du Code Civil, les parties renoncent à solliciter la caducité du bail.

Pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements successifs, chacune des parties renonce irrévocablement au bénéfice des stipulations de l'article 1195 du Code Civil et s'interdit d'en solliciter l'application et/ou d'initier toute demande ou action judiciaire en révision du contrat (y compris ses annexes) et/ou ses suites (notamment chacun des renouvellements successifs du bail) sur le fondement dudit article.

ARTICLE 24 - ASSUJETISSEMENT A LA TVA :

L'assujettissement ou non du loyer à la TVA est précisé aux conditions particulières.

Le Bailleur aura la faculté de changer de régime et ainsi selon les cas, d'opter pour l'assujettissement du loyer à la TVA ou de dénoncer cette option, ce que le Preneur accepte avec une prise d'effet intervenant dans le mois de la notification de ce changement.

ARTICLE 25 - ELECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

:

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile en leur siège social respectif.

Pout tout litige ayant pour objet, cause ou occasion les présentes, les parties donnent compétence au Tribunal de Judiciaire du lieu de situation des locaux loués y compris en cas de pluralité de défendeur ou d'appel en garantie.

ARTICLE 26 - FRAIS :

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le Preneur qui s'y oblige expressément.

A ce titre, le Preneur est redevable du paiement des honoraires de rédaction d'acte dont le montant est fixé aux conditions particulières.

TITRE 2 – CONDITIONS PARTICULIERES

GCLM

ARTICLE 27 - DESIGNATION

A BIGANOS (GIRONDE) 33380 11 Rue Louis Braille, Lieudit Moulin de la Cassadote,

Dans un bâtiment désigné "Ilot 1", les locaux en rez-de-chaussée d'une surface de **360 m²** SHON environ (**lot 2**), dont 300m² de surface de vente.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
BO	119	MOULIN DE LA CASSADOTE	01 ha 29 a 16 ca

Tel que le **BIEN** existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes ses aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatives aux présentes.

Un extrait de plan cadastral est annexé.

ARTICLE 28 - DESTINATION DES LOCAUX :

Les locaux sont loués à usage exclusif de : **Commerce de détail de tous types de produits, notamment, mais non exclusivement, le commerce de détail spécialisé d'habillement, de livres, de jouets, de goodies de collection et de tout autre article divers lié aux thèmes cinématographiques et artistiques ; ateliers créatifs et organisations de soirées à thèmes en lien ou non avec les produits vendus, librairie, coffee shop bar sans alcool, espace de détente, espace de réunion.**

Le local loué peut supporter une charge admissible maximale de 500 kg/m².

ARTICLE 29 - DUREE

Le bail consenti est accepté pour une durée de **neuf (9)** années entières et consécutives, commençant à courir à compter de la réalisation des travaux par le bailleur, et au plus tard le 22 décembre 2023.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale en délivrant un congé dans le respect des formes et délai prévu par la loi.

ARTICLE 30 - LOYER

Le loyer est fixé à la somme annuelle **HORS CHARGE et HORS TAXE de CINQUANTE-QUATRE MILLE EUROS (54 000,00 EUR)**, TVA en sus.

En contrepartie de l'exécution par le Preneur des travaux précisés à l'article 37 des présentes, le Bailleur lui accorde une franchise de trois (3) mois de loyer soit une première mise en paiement à compter de l'ouverture du local au public ou au plus tard trois (3) mois après la prise d'effet du bail ; les charges restant dues à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le Preneur s'oblige à payer le loyer par trimestre d'avance au domicile du Bailleur ou de son mandataire le premier de chaque terme (**1^{er} janvier, 1^{er} avril, 1^{er} juillet et 1^{er} octobre**) par prélèvement selon mandat SEPA remis à la signature des présentes.

6.6.4

ARTICLE 31 - CLAUSE D'ACTUALISATION

Néant.

ARTICLE 32 – CONDITIONS LIEES A LA CONSTRUCTION DES BIENS ET A LEUR LIVRAISON**Modalités contractuelles de mesurage des surfaces louées**

D'un commun accord entre les parties, la surface des locaux loués sera mesurée à partir des nus extérieurs des murs, n'étant faite aucune déduction pour trémies, poteaux et gaines.

La surface du local pourra varier dans la limite de 5% en plus ou en moins, le Preneur acceptant les conséquences de cette variation limitée à 5%, sans que celle-ci puisse avoir une incidence quelconque sur les présentes, notamment sur le montant du loyer.

ARTICLE 33 - INDEXATION DU LOYER :

L'indice de départ est l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE du 4ème trimestre 2022 d'une valeur de **126,05**.

ARTICLE 34 - DEPOT DE GARANTIE

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **SEIZE MILLE DEUX CENTS EUROS (16 200,00 EUR)**, correspondant au jour de la signature des présentes à un terme de loyer.

Le Preneur a remis ce jour en dehors de la comptabilité de l'office notarial, le dépôt de garantie au Bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance,

Dont quittance

Celui-ci sera indexé en même temps que le loyer, de façon à être toujours égale à un terme de loyer et sera mise en œuvre par le Bailleur en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions pour une cause quelconque imputable au Preneur.

ARTICLE 35 - DROIT D'ENTREE :

Néant.

ARTICLE 36 - CHARGES - PROVISION SUR CHARGES :

Une provision sur charges est fixée à la somme annuelle hors taxes de **SEPT MILLE DEUX CENTS EUROS (7 200,00 EUR)**, soit **MILLE HUIT CENTS EUROS (1 800,00 EUR)** par trimestre, TVA en sus.

Le décompte annuel des charges sera notifié au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre duquel il est établi.

ARTICLE 37 - TRAVAUX DU PRENEUR D'ENTREE DANS LES LIEUX :

6.6 14

Le Preneur effectuera à ses frais et responsabilité des travaux d'aménagement qui devront recueillir préalablement l'autorisation expresse du Bailleur et de son architecte, ce qui nécessite :

1 - qu'un descriptif complet et détaillé de ces travaux soit transmis au Bailleur *préalablement* à toute exécution,

2 - qu'ils soient définis et effectués sous l'autorité et le contrôle d'un architecte DPLG,

3 - que le Preneur recueille à ses frais et responsabilité préalablement à toute exécution l'ensemble des obligations administratives nécessaires,

4 - que le Preneur transmette au Bailleur préalablement à toute exécution, les contrats et marchés conclus accompagnés des assurances responsabilité civile professionnelle et responsabilité civile décennale des différents intervenants.

5 - que le Preneur transmette au Bailleur le contrat du maître d'œuvre pour la conception et le suivi de chantier, ainsi que son attestation d'assurance professionnelle et son extrait Kbis.

Une fois les travaux du Preneur achevés, un état des lieux sera contradictoirement effectué entre les parties par huissier aux frais du Preneur.

ARTICLE 38 - TRAVAUX DU BAILLEUR DE L'ARTICLE L 145-40-2 :

Locaux livrés en l'état.

A l'exception des travaux suivants à la charge du bailleur, à réaliser avant la prise d'effet du bail, soit avant le 22/12/2023 :

- *Séparation des fluides (fluides en attente) et murs coupe-feux,
- *déplacement du compteur électrique du bâtiment,
- *destruction et enlèvement du local compresseur et mur parpaing traversant la surface de vente du magasin
- *création des façades commerciales (selon plan joint)

ARTICLE 39 – MODIFICATION AUX CONDITIONS GENERALES DU BAIL :

Par dérogation à ce qui est écrit à l'ARTICLE 2, paragraphe 4, les états des lieux d'entrée et de sortie seront contradictoirement établis par huissier, à frais partagés entre les deux parties.

ARTICLE 40 – CONDITIONS SUSPENSIVES

Au profit du Bailleur :

Obtention par le Bailleur de l'autorisation d'urbanisme purgée de tout recours, retrait et devenue définitive nécessaire à la réalisation des travaux à la charge du bailleur ci-dessus listés.

Etant précisée que l'autorisation d'urbanisme a été obtenue le 31 mars 2023, et est en cours d'affichage.

Cette condition devra être réalisée au plus tard **le 1^{er} juillet 2023**.

En cas de non-réalisation de cette condition suspensive dans les délais prévus, les parties auront la possibilité de se rapprocher afin de convenir ensemble de nouveaux délais quant à l'obtention des autorisations.

G.L. L.M.

Au profit du Preneur :

Obtention d'une demande d'autorisation d'aménagement d'un ERP. Il est ici précisé que le Preneur devra le déposer dans un délai de trente (30) jours à compter de la signature des présentes, et fournir le récépissé correspondant au Bailleur.

Le Preneur devra obtenir un accord dans un délai de quatre-vingt-dix (90) jours à compter dudit dépôt.

Gestion des conditions suspensives

Chaque partie s'oblige à informer l'autre, dans les meilleurs délais, dès qu'il en a connaissance, de la non-réalisation des conditions suspensives ou de l'une d'elle.

Chaque partie protégée par une condition suspensive, fera ses meilleurs efforts pour que la ou les conditions suspensives la protégeant se réalisent et notamment s'oblige à conduire ses études de façon diligente et professionnelle; à défaut il sera fait application des dispositions des articles 1304-3 et suivants du Code civil.

Observation étant ici faite que le Preneur aux présentes pourra substituer toutes personnes morales qu'il constituera, sous les conditions suivantes :

-Le Preneur aux présentes devant impérativement être associé de la nouvelle société substituante,

-Le siège social de la société substituante devra impérativement être fixé dans les locaux loués aux présentes.

ARTICLE 41 - FRAIS ET HONORAIRES :

Les frais pour la rédaction et l'enregistrement de l'acte notarié d'un montant de DEUX MILLE CENT SOIXANTE EUROS (2 160,00 EUR) HT soit DEUX MILLE CINQ CENT QUATRE-VINGT-DOUZE EUROS (2 592,00 EUR) TTC sont à la charge du Preneur.

Les honoraires de commercialisation sont à la charge du Preneur et s'élèvent à un montant de DOUZE MILLE EUROS (12 000,00 EUR) HT soit QUATORZE MILLE QUATRE CENTS EUROS (14 400,00 EUR) TTC réglés à la société ADVENIS représentée par M. Antoine GRAND à la signature du bail.

Chacune des parties, devra néanmoins rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

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

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

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

Il déclare en outre qu'il n'existe aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

6.6.44

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

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

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

IMMATRICULATION

Le notaire soussigné a informé le Preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

L'immatriculation doit être effectuée au titre de celle effectivement permise et exercée dans les lieux loués.

En cas de pluralité de Preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-Preneurs non exploitants. En cas de pluralité de Preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du Preneur, ses ayants droit, bien que n'exploitant pas le fonds, peuvent demander le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

PRESCRIPTION

Par application des dispositions de l'article L145-60 du Code de commerce, les parties sont informées que la prescription des actions pouvant être exercées en vertu des dispositions relatives au bail commercial est de deux ans.

Le délai de prescription court du jour où le titulaire d'un droit a connu ou aurait dû connaître les faits permettant de l'exercer.

L'action en résiliation d'un bail commercial pour inobservation de ses clauses, l'action en paiement des loyers, la demande du Bailleur en exécution d'un congé ayant pour objet l'expulsion de l'occupant, ne sont pas soumises à la prescription biennale.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera remise au Bailleur.

FRAIS

Conformément à ce qui a été indiqué ci-dessus, tous les frais, droits et honoraires du bail et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au Bailleur, seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur en son siège indiqué en tête des présentes.
- Le Preneur dans les locaux loués aux présentes.

USAGE DE LA LETTRE RECOMMANDEE

6644

Aux termes des dispositions de l'article R 145-38 du Code du commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, dans la mesure où les textes le permettent, la date de notification à l'égard de celle qui y procède est celle de l'expédition de sa lettre et, à l'égard de celle à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

CONCLUSION DU CONTRAT

Les parties déclarent que les dispositions de ce contrat, à l'exception de celles légales et impératives, ont été, en respect de l'article 1104 du Code civil, librement négociées de bonne foi, et qu'en application de l'article 1112-1 du même Code, toutes les informations connues de l'une d'entre elles et dont l'importance s'avèrerait déterminante pour le consentement de l'autre ont été révélées.

Elles affirment que le présent contrat reflète l'équilibre voulu par chacune d'elles.

LOI NOUVELLE ET ORDRE PUBLIC

Les parties sont averties que les dispositions d'ordre public d'une loi nouvelle s'appliquent aux contrats en cours au moment de sa promulgation, sauf si la loi en dispose autrement. Les dispositions d'ordre public sont celles auxquelles les parties ne peuvent déroger.

MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Bailleur

Dans le cadre du présent contrat de bail, le Locataire reconnaît être pleinement informé que les données à caractère personnel le concernant sont collectées et traitées par le Bailleur en sa qualité de responsable de traitement.

Le Bailleur informe le Locataire que les données collectées peuvent faire l'objet d'un traitement informatique et sont principalement utilisées pour les finalités suivantes : gestion et exécution du contrat de bail, gestion de la relation, gestion des impayés et du contentieux, prospection, animation commerciale, études statistiques.

Les données à caractère personnel sont également nécessaires pour répondre à des obligations légales et réglementaires telles que l'obligation de connaître le Locataire, les obligations fiscales ou celles relatives à la lutte contre le blanchiment d'argent et le financement du terrorisme.

Les données de contact du Locataire peuvent aussi servir à lui envoyer des informations, à procéder à des notifications comme celles relatives à la gestion de son contrat.

La collecte des données est destinée au Bailleur, et le cas échéant, à ses partenaires et ses sous-traitants dans la limite des tâches qui leur sont confiées.

Les données à caractère personnel ne font pas l'objet d'un transfert hors de l'Union européenne.

Au regard de la nature des données à caractère personnel et des risques présentés par le traitement, le Bailleur prend des mesures techniques et organisationnelles pour préserver la sécurité des données du Locataire.

Les données du Locataire sont conservées pendant toute la durée de la relation contractuelle, et ce jusqu'à l'expiration des délais de droit commun pour les finalités liées à la gestion du contrat, soit pendant une durée de 5 ans à compter de la cessation de la relation contractuelle.

Le Locataire bénéficie d'un droit d'accès à ses données à caractère personnel.

Dans les conditions prévues par la loi, le Locataire peut également demander une limitation du traitement, la rectification ou l'effacement des données le concernant, ainsi que la portabilité de ses données personnelles, ou communiquer des directives sur le sort de ces données en cas de décès.

6-4-44

Si le traitement est fondé sur le consentement, le Locataire dispose du droit de retirer son consentement à tout moment.

Si le traitement est fondé sur l'intérêt légitime du Bailleur, le Locataire peut s'opposer à ce traitement s'il justifie de raisons propres à sa situation.

Le Locataire également du droit de s'opposer au traitement de ses données à des fins de prospection commerciale.

Pour exercer ces droits, le Locataire peut écrire aux coordonnées suivantes :

vieprivée@groupe-cti.fr

ou par courrier à l'adresse suivante :

GROUPE CTI Vie privée 3 Rue François Arago, 33700 Mérignac

Afin de garantir de la confidentialité des données, une photocopie d'une pièce d'identité/titre d'identité comportant une signature pourra vous être réclamée afin de nous assurer de l'identité du demandeur.

Toute réponse sera adressée dans un délai d'un (1) mois maximum suivant la date de réception de la demande.

Le Locataire a aussi le droit d'introduire une réclamation auprès d'une autorité de contrôle en charge de la protection des personnes physiques à l'égard du traitement des données à caractère personnel. En France, l'autorité de contrôle se nomme la CNIL : Commission nationale de l'informatique et des libertés - 3 place de Fontenoy - TSA 80715- 75334 PARIS Cedex 07

Office Notarial

L'Office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes, conformément à l'ordonnance n°45-2590 du 2 novembre 1945.

Pour la réalisation de la finalité précitée, les données sont susceptibles d'être transférées à des tiers, notamment :

- les administrations ou partenaires légalement habilités tels que la Direction Générale des Finances Publiques, ou, le cas échéant, le livre foncier, les instances notariales, les organismes du notariat, les fichiers centraux de la profession notariale (Fichier Central Des Dernières Volontés, Minutier Central Electronique des Notaires, registre du PACS, etc.),
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégataire, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013,
- les organismes publics ou privés pour des opérations de vérification dans le cadre de la recherche de personnalités politiquement exposées ou ayant fait l'objet de gel des avoirs ou sanctions, de la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme. Ces vérifications font l'objet d'un transfert de données dans un pays situé hors de l'Union Européenne disposant d'une législation sur la protection des données reconnue comme équivalente par la Commission européenne.

La communication de ces données aux tiers peut être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte.

Les documents permettant d'établir, d'enregistrer et de publier les actes sont conservés 30 ans à compter de la réalisation de l'ensemble des formalités. L'acte authentique et ses annexes sont conservés 75 ans et 100 ans lorsque l'acte porte sur des personnes mineures ou majeures protégées.

Conformément au Règlement (UE) 2016/679 du 27 avril 2016, les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès de l'Office notarial ou du Délégué à la protection des données désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr.

Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

CERTIFICATION D'IDENTITÉ

Le notaire soussigné certifie que l'identité complète des parties dénommées dans le présent document telle qu'elle est indiquée en tête des présentes à la suite de leur nom ou dénomination lui a été régulièrement justifiée.

FORMALISME LIÉ AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante de la minute.

Lorsque l'acte est établi sur support papier les pièces annexées à l'acte sont revêtues d'une mention constatant cette annexe et signée du notaire, sauf si les feuilles de l'acte et des annexes sont réunies par un procédé empêchant toute substitution ou addition.

Si l'acte est établi sur support électronique, la signature du notaire en fin d'acte vaut également pour ses annexes.

DONT ACTE sans renvoi

Généré en l'office notarial et visualisé sur support électronique aux lieu, jour, mois et an indiqués en entête du présent acte.

Et lecture faite, les parties ont certifié exactes les déclarations les concernant, avant d'apposer leur signature manuscrite sur tablette numérique.

Le notaire, qui a recueilli l'image de leur signature, a lui-même apposé sa signature manuscrite, puis signé l'acte au moyen d'un procédé de signature électronique qualifié.

Département :
GIRONDE

Commune :
BIGANOS

Section : BO
Feuille : 000 BO 01

Échelle d'origine : 1/2000
Échelle d'édition : 1/1500

Date d'édition : 03/10/2022
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC45
©2022 Direction Générale des Finances
Publiques

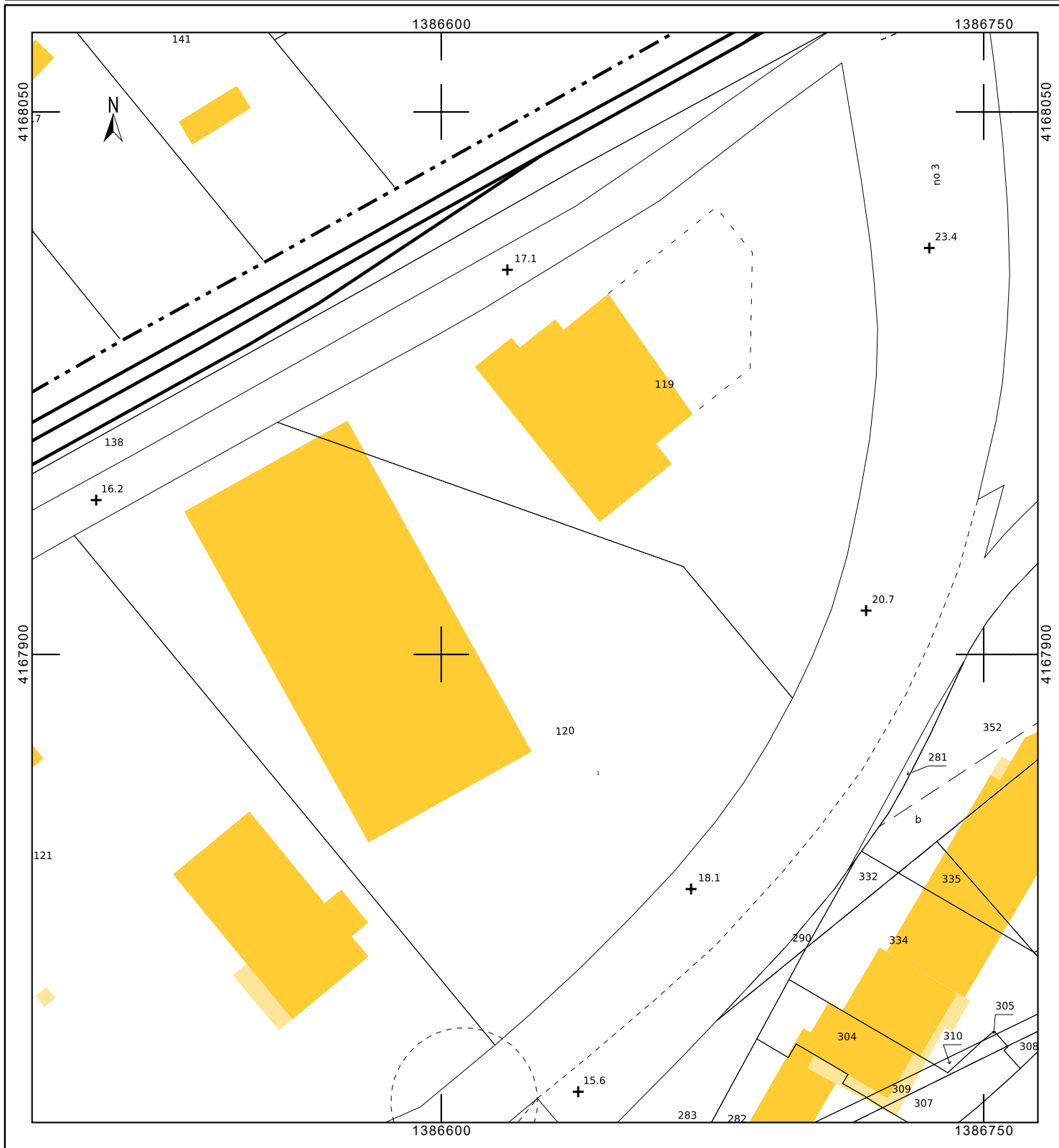
DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Le plan visualisé sur cet extrait est géré
par le centre des impôts foncier suivant :
SDIF DE LA GIRONDE
Pole Topographique et de Gestion
Cadastrale Cité administrative 33090
33090 BORDEAUX CEDEX
tél. 05 56 24 85 97 -fax
sdif33.ptgc@dgif.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr



BIGANOS ILOT 1 / CELLULE N°02 / « Nom du magasin »

DESCRIPTIF SOMMAIRE TECHNIQUE

LOT 02

PRESTATIONS A LA CHARGE DU BAILLEUR

SOMMAIRE

0. GENERALITES	3
1. VRD	3
2. GROS-OEUVRE	3
3. CHARPENTE.....	4
4. COUVERTURE / ETANCHEITE / DESENFUMAGE	4
5. BARDAGE METALLIQUE & BOIS	4
6. SERRURERIE.....	4
7. MENUISERIES EXTERIEURES.....	4
8. FAUX PLAFONDS	4
9. CLOISONNEMENT / FLOCAGE	4
10. CLOISONS MODULAIRES.....	4
11. MENUISERIES INTERIEURES	4
12. ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES, PRECABLAGE INFORMATIQUE.....	4
13. CLIMATISATION / CHAUFFAGE / VENTILATION	5
14. PLOMBERIE / SANITAIRES	5
15. GAZ	5
16. CARRELAGE / FAÏENCE	5
17. PEINTURE / REVETEMENTS SOLS SOUPLES	5

0. GENERALITES

Le présent document a pour but de définir sommairement les prestations réalisées par le bailleur dans le cadre de l'aménagement de cellules commerciales dans un bâtiment existant d'une surface hors œuvre nette (SHON) totale d'environ 1360m². La cellule 02 du bâtiment de 360m² SHON est affectée au commerce.

L'activité de l'établissement relève d'une activité commerciale recevant du public susceptible d'accueillir des établissements de type M (Magasin). Elle est classée en 5^{ème} catégorie au sens de la réglementation incendie. Dans le cas où le classement de la catégorie changerait, les travaux de mise aux normes seront à la charge du locataire.

Il s'agit d'un bâtiment existant, qui a été aménagé dans son intégralité par l'ancien locataire Point Vert pour son activité. Suite à départ du locataire, les aménagements et les équipements de Point Vert ont été laissés sur place, en l'état. Il revient au locataire de reprendre les ouvrages existants et d'aménager sa cellule en fonction de ses besoins et de son activité.

Ces travaux, seront exécutés conformément aux clauses et conditions générales des documents ci-après en vigueur :

- les documents techniques applicables
- les Normes françaises homologuées (NF) et Eurocode ;
- le REEF édité par le Centre Scientifique et Technique du Bâtiment (CSTB)
- les règles de calcul
- les règles de sécurité, éditées par le Ministère du Travail ; des ERP
- Le code du travail
- le code de la construction et de l'habitation
- la loi et arrêtés concernant l'accessibilité handicapés
- la réglementation thermique 2012

Les travaux sont réalisés aussi suivant les règles d'urbanisme édictées par le PLU zone UY, ainsi que toutes recommandations des services compétents communautaires.

La constitution du dossier d'autorisation des enseignes ainsi que la réalisation y compris tout support à la bonne exécution des travaux, alimentation électrique sont à la charge du locataire. La position des enseignes sera définie avec l'architecte du bailleur et devra répondre aux règles en vigueur.

Tous travaux d'aménagements extérieurs devront faire l'objet d'une demande au propriétaire sous contrôle de l'architecte du bailleur.

1. VRD

Décapage du terrain / terrassement

Sans Objet

Parkings

Existant et laissé en l'état

Réseaux

Création des arrivées réseaux à l'intérieur des nouvelles cellules

Alimentation en Eau potable en tuyau polyéthylène semi rigide de qualité sanitaire enterré hors gel depuis limite de propriété jusqu'au bâtiment.

Mise en place des fourreaux pour alimentation électrique et réseau téléphone depuis la limite de propriété jusqu'au bâtiment.

Mise en place des regards avec tampons et raccordement du réseau d'eaux usées au TAE.

Création réseau éclairage extérieur sur la façade commerciale Ouest pour le cheminement PMR

Cheminement

Création d'un cheminement en béton balayé sur la façade commerciale Ouest

Terrasses

Sans objet

Clôtures

Existant et laissé en l'état

Pas de portail

Espaces Verts

Suppression d'un arbre et plantation d'un nouvel arbre dans une localisation différente

Aménagement des espaces verts au niveau de la façade commerciale Ouest : plantations massifs arbustifs

2. GROS-OEUVRE

Réalisation de saignées dans le dallage existant pour l'acheminement des arrivées réseaux à la cellule compris reprise du dallage dans la zone d'intervention

Position des arrivées intérieures réseaux, juste derrière la longrine, de la façade arrière EST du bâtiment

Le rebouchage de la saignée se fera à 0.00m du niveau fini existant, avec finition quartz naturel identique à celui du dallage existant

Les attentes réseaux seront les suivantes :

- Une attente EU
- Une attente AEP
- Une attente ELEC
- Une attente TELECOM

Pour le reste, ouvrages existants et laissé en état.

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

Dallage en béton armé existant, conservé en l'état, finition quartz naturel teinté vert avec base de surcharge d'exploitation de 500 kg/m² sans charge roulante

3. CHARPENTE

Existant et laissé en l'état

Création de chevêtres métalliques pour création façade commerciale Ouest et mise en œuvre de nouvelles menuiseries extérieures

Création d'un auvent métallique, sur la façade commerciale Ouest

Création d'une chaise métallique, support des groupes techniques en façade arrière du Lot 04, situé au-dessus des groupes existants

4. COUVERTURE / ETANCHEITE / DESENFUMAGE

Couverture existante conservé en l'état

Sorties toitures à la charge du locataire

Mise en œuvre d'une couverture pour l'auvent créé

Modification et adaptation de l'asservissement des lanterneaux existants, à chaque cellule

5. BARDAGE METALLIQUE & BOIS

Bardage métallique

Existant et laissé en état

Rebouchage d'ouverture en bardage, identique à celui existant, suite à dépose de menuiseries extérieures

Réalisation ouverture dans bardage pour création façade commerciale Ouest et mise en œuvre de nouvelles menuiseries extérieures

Mise en œuvre bandeau d'habillage de l'auvent créé

Mise en œuvre d'une sous face métallique de l'auvent créé

Mise en œuvre du bardage métallique imitation bardage bois, pour la façade commerciale Ouest

6. SERRURERIE

Création d'une porte métallique IS 1 vantail de largeur de passage 1UP

7. MENUISERIES EXTERIEURES

Création d'un ensemble menuisé aluminium avec une porte 2 vantaux largeur de passage 3UP et des châssis fixes latéraux

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

Vitrophanie à la charge du locataire.

8. FAUX PLAFONDS

Travaux à la charge du locataire

9. CLOISONNEMENT / FLOPAGE

Cloison séparative grande hauteur en plaques de plâtres Coupe-Feu suivant prescriptions sécurité incendie pour séparation des cellules

Muret en carreaux plâtre pour support platine de comptage

10. CLOISONS MODULAIRES

Travaux à la charge du locataire

11. MENUISERIES INTERIEURES

Travaux à la charge du locataire

12. ELECTRICITE COURANTS FORTS ET FAIBLES, PRECABLAGE INFORMATIQUE

La cellule sera alimentée en basse tension par un comptage individuel à puissance limité 36kVA triphasé situé en façade arrière du bâtiment

Un comptage spécifique sera associé aux installations communes (éclairage extérieur parking et sous coursives, arrosage)

TABLEAUX ELECTRIQUES

Les cellules seront livrées avec une platine de raccordement à l'intérieur des cellules, positionné juste derrière la longrine, façade arrière EST

Tableau électrique de la cellule à la charge du locataire

LIAISONS PRINCIPALES ET SECONDAIRES

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

ECLAIRAGE

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

ECLAIRAGE EXTERIEUR

Les niveaux d'éclairage pour les parkings et cheminement retenus pour le projet sont les suivants :

- Eclairage extérieur, accès bâtiments : 50 Lux.

- Eclairage extérieur, autres zones : 20 Lux.

Les éclairages propres à l'activité sont à la charge du locataire

ECLAIRAGE DE SECURITE

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

PRISES DE COURANT ET PETITE FORCE MOTRICE

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

PRE-CABLAGE INFORMATIQUE

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

ALARME INCENDIE

Travaux à la charge du Locataire

ALARME INTRUSION

Travaux à la charge du Locataire

13. CLIMATISATION / CHAUFFAGE / VENTILATION

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

14. PLOMBERIE / SANITAIRES

Le compteur AEP de la cellule sera positionné dans la fosse à eau située en limite de propriété

15. GAZ

Sans objet

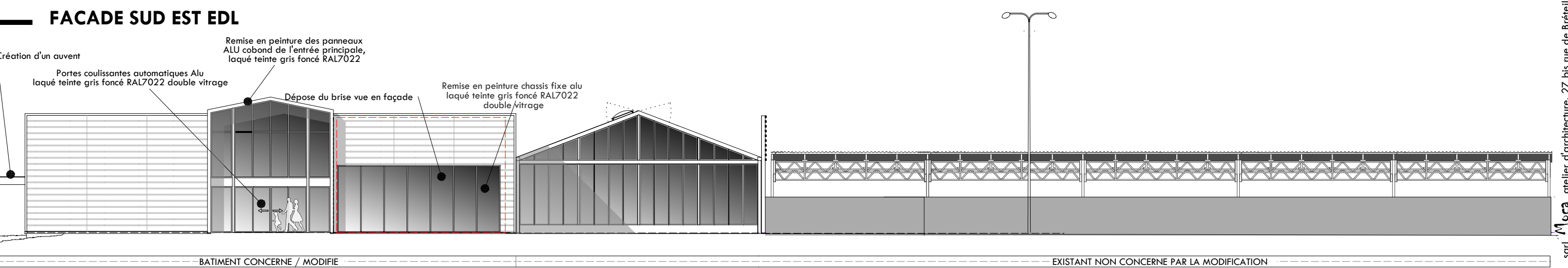
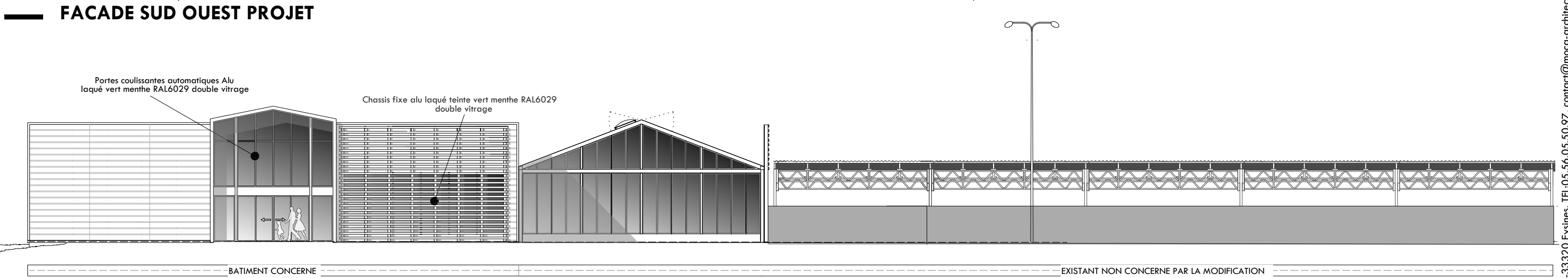
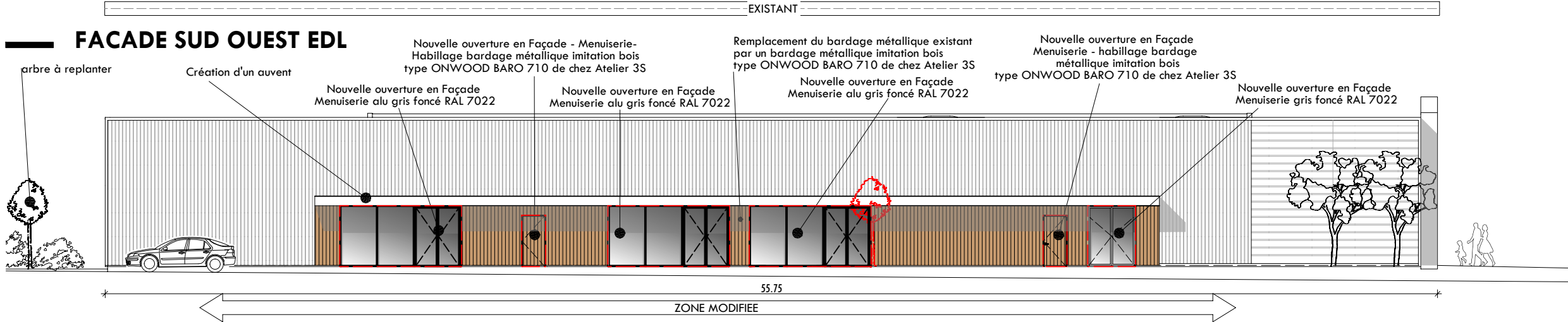
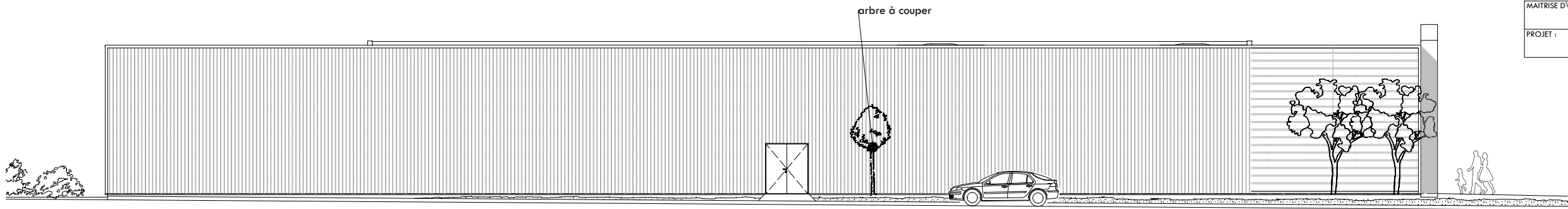
16. CARRELAGE / FAÏENCE

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire

17. PEINTURE / REVETEMENTS SOLS SOUPLES

Existant et laissé en état

Travaux de modification et d'aménagement à la charge du locataire



FACADE SUD EST PROJET

ETAT DES LIEUX / PROJET				FORMAT :		DOSSIER N° :	
FACADES				A3		21 40	
				REF.PC :		PHASE :	
INDICE :	PHASE :	DATE :	MODIFICATIONS :	DESSIN :	VERIF :	ECHELLE :	
00	DCE	24.05.23	ORIGINE	fk	-	1/200	
						PLAN N° :	
						11	

CATEGORIES	CHARGE BAILLEUR	CHARGE PRENEUR
1- CHARGES		
Toutes les charges afférentes aux locaux privatifs sont à la charge exclusive du preneur		
A - consommation		
eau	0%	100%
électricité	0%	100%
fioul	0%	100%
autres fluides (à préciser)	0%	100%
B - entretien		
parties communes / services généraux	0%	100%
VRD	0%	100%
espaces verts	0%	100%
ascenseurs	0%	100%
monte-charges	0%	100%
accès / portail	0%	100%
climatisation	0%	100%
chauffage / ventilation	0%	100%
RIE	0%	100%
sécurité des locaux	0%	100%
toiture	0%	100%
ouvrants	0%	100%
C - services		
gardiennage	0%	100%
sécurité des locaux	0%	100%
accueil	0%	100%
RIE	0%	100%
D - charges de copropriété	0%	100%
2 - TRAVAUX		
tous travaux relevant de l'article 606 et de l'article 1755 du code civil	100%	0%
ravalement / nettoyage de façade	0%	100%
chauffage / ventilation	0%	100%
climatisation	0%	100%
ascenseur	0%	100%
monte-charges	0%	100%
accès / portail	0%	100%
parties communes / services généraux	0%	100%
VRD	0%	100%
toiture	0%	100%
mise en conformité	0%	100%
mise aux normes	0%	100%
amélioration suite à travaux pour la partie de remplacement à l'identique	100%	0%
amélioration suite à travaux pour la partie excédant le coût de remplacement à l'identique	0%	100%
ouvrants	0%	100%
3 - IMPOTS TAXES ET REDEVANCES		
taxe foncière	0%	100%
taxe d'enlèvement des ordures ménagères	0%	100%
taxe sur les enseignes publicités extérieures	0%	100%
taxe de balayage	0%	100%
4 - ASSURANCES		
prime et police d'assurances visées à l'article assurance	0%	100%
5 - HONORAIRES		
honoraires liés aux travaux relevant de l'article 606 et de l'article 1755 du code civil	100%	0%
techniques	0%	100%
gestion des loyers	100%	0%

CATEGORIES	CHARGE BAILLEUR	CHARGE PRENEUR
syndic	0%	100%
avocat	0%	100%
liés au suivi environnemental	0%	100%
gestionnaire	0%	100%
huissier	0%	100%
architecte	0%	100%
courtage assurance	0%	100%

ANNEXE AU BAIL COMMERCIAL

Récapitulatif des travaux conformément à l'article L. 145-40-2

alinéa 3 du Code de commerce

Bailleur : PAROSA CASSADOTE

Preneur : Yoann LEUROND - Gaëtan LARROZA

Adresse du bien loué : ... 11 rue Louis Braille LD Moulin de la Cassadote - 33380
BIGANOS (lot 2)

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur déclare ce qui suit, ce qui est expressément reconnu par le PRENEUR :

Etat récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR dans les trois années précédentes

<i>Travaux réalisés</i>
Néant

Etat prévisionnel des travaux qu'envisage de réaliser le BAILLEUR dans les trois années suivantes.

<i>Travaux envisagés</i>
Séparation des fluides (fluides en attente) et murs coupe-feux
Déplacement du compteur électrique du bâtiment
Destruction et enlèvement du local compresseur et mur parpaing traversant la surface de vente du magasin
Création des façades commerciales

Liste des annexes :

- POUVOIR BAILLEUR
- PROCURATION MR LARROZA
- PROCURATION MR LEUROND
- PROJET APPROUVE
- PLAN CADASTRAL ILOTS 1 - 2
- 2140 230426 APS rs Descriptif sommaire Lot 02 - 360m² SHON
- 2140 230524 DCE fk 11 EDL PRJ FACADES
- CHARGES LOI PINEL
- Recapitulatif-travaux-3ans = NEANT