

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Société Civile Immobilière BASTECO au capital de 1000€ ayant son siège social au 18 rue Pascal Mothes, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le N° 80 37 14 955 représentée par Mr. Pierre COSTEDOAT, Gérant.

Le BAILLEUR

ET

Monsieur Dorian LEFEBVRE agissant pour le compte de la société **Giulia ST** en cours de création, né le 4 Novembre 1986 à AIX EN PROVENCE et domicilié 37 rue de la rousselle à BORDEAUX (33000), ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

Le PRENEUR

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

BAIL COMMERCIAL

LE BAILLEUR loue à titre de bail à loyer commercial conformément aux dispositions des articles L145 -1 et suivants du Code de Commerce AU PRENEUR qui accepte les locaux au **53 RUE SON TAY 33 800 BORDEAUX.**

Art. 1er - DESIGNATION :

Un local de 27m² environ, situé en RDC donnant sur rue, comprenant une baie vitrée avec grille de protection et rampe de lumière, étagères et placards, W.C, meuble vasque et cellier en cave de 10m²...ainsi que le tout existe et comporte, sans aucune exception ni réserve, le(s) preneur(s) déclarant bien connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue du présent acte.

Handwritten signature and initials: PK DL

Art. 2- DUREE :

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **9 années entières et consécutives** qui commencera à courir **le 01/01/2022**, pour se terminer **le 31/12/2031**.

Il est en outre précisé que la présente location est consentie et acceptée dans les conditions prévues par l'article L. 145-4 du Code de commerce.

Le Preneur aura dans les formes et dans les délais prévus à l'article L 145-9 dudit code la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

Enfin, le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du même code, afin de construire ou de reconstruire les locaux existants, de les surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Art. 3- DESTINATION DES LIEUX LOUES :

Les locaux loués devront être affectés à l'usage de **restauration rapide sur place et/ou à emporter, y compris la vente par distributeur automatique, salon de thé, à l'exclusion d'un commerce générant des nuisances sonores et olfactives.**

Le preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant ladite exploitation

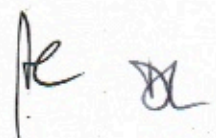
Toutefois, conformément aux dispositions de l'L145-47 du code de commerce, le preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité ci-dessus prévue des activités connexes ou complémentaires. A cet effet le preneur devra faire connaître son intention au bailleur en indiquant le ou les activités dont l'exercice est envisagé.

De même, conformément aux dispositions des articles L145-48 et suivants du code de commerce, le preneur aura la faculté de demander au bailleur l'autorisation d'exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail. Cette demande devra être notifiée au bailleur par extra judiciaire et comporter à peine de nullité, l'indication de la ou des activités dont l'exercice est envisagé.

Art. 4 - CHARGES ET CONDITIONS :

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes que le preneur s'oblige à exécuter et accomplir, notamment :

4-1. De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger, à quelque époque et sous quelque prétexte que ce soit, aucune réparation ou amélioration, ni aucune réduction du loyer de ce chef.



Il sera dressé un état des lieux, contradictoirement, entre les parties À défaut, les lieux seront réputés avoir été livrés en bon état.

Le preneur fera, à ses frais pendant le cours du bail, tous travaux d'entretien, de réfection et de remplacement de toute nature qui seront nécessaires.

Le preneur fera également, à ses frais, tous travaux de mise en conformité, tous aménagements, installations, constructions, réparations et autres qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, ou exigés par l'Administration notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, eu égard à l'activité exercée par le preneur dans les lieux loués, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le bailleur autorise d'ores et déjà le preneur à réaliser tous travaux, tels que ceux-ci sont décrits dans le descriptif ci-après annexé, permettant d'adapter les locaux à la destination envisagée, ces travaux devant être réalisés dans les règles de l'art et sous la seule et entière responsabilité du preneur, garantissant à cet effet le bailleur contre tous recours dont il pourrait faire l'objet.

4-2. De laisser le bailleur, ou toutes personnes qu'il déléguera, pénétrer dans les lieux loués, sous réserve d'un délai de prévenance par LR/AR, pour juger de leur état et aussi pour assurer l'entretien périodique de toutes les installations.

4-3. De tenir constamment garnis les lieux loués de meubles meublants, objets mobiliers, marchandises et matériel, en qualité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'exécution de toutes les conditions de la présente convention.

4-4. Le preneur souffrira l'exécution de tous les travaux urgents qui s'imposeraient au bailleur pendant le cours du bail dans les lieux loués.

Toutefois, conformément à l'article 1724 du code civil, « *si ces réparations durent plus de vingt et un jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont il aura été privé.* »

[Signature]

4-5. D'acquitter toutes les charges de l'immeuble, outre les contributions personnelles du locataire, de taxe professionnelle, ou toutes celles qui leur seraient substituées, les taxes de toutes natures, ordures ménagères, déversement à l'égout, balayage, impôt foncier, taxes sur les bureaux, autres impôts, etc., ou toutes celles qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et qu'en toute hypothèse le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges réelles quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location, qui sont et demeureront à la charge du bailleur.

4-6. De ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des autres occupants ou des voisins de l'immeuble, tant en raison de son activité qu'à l'occasion des livraisons ou des allées et venues du personnel employé.

4-7. De laisser, à l'expiration du présent bail, et à la libération des lieux, toutes installations, toutes améliorations, augmentations et embellissements, sans indemnité et en bon état, à moins que le bailleur ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état d'origine. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur, aux frais du preneur.

4-8. De souscrire tous abonnements à l'eau, au gaz, à l'électricité et au téléphone, en payer régulièrement les primes et cotisations à leurs échéances, de façon que le bailleur ne soit pas inquiété à ce sujet ; de ne demander aucune indemnisation en cas d'arrêt des fournitures d'eau, de gaz et d'électricité ou pour tout autre cas de force majeure.

4-9. D'exploiter personnellement dans les lieux loués, de façon continue, un fonds de commerce ; il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

4-10. De rembourser au bailleur sa quote-part de la totalité des charges, taxes, impôts et prestations de toute nature afférente aux locaux loués.

Handwritten signature and initials

Art. 5- ASSURANCES :

5-1. L'ensemble immobilier sera assuré dans sa totalité contre les risques d'incendie, d'explosion, tempête, ouragan, dégâts des eaux etc... Le preneur déclare faire son affaire personnelle du paiement régulier des primes y afférentes, dont il devra justifier auprès du bailleur, en lui adressant lors de la prise d'effet du bail un exemplaire des conditions particulières de la police souscrite.

5-2. Le preneur devra déclarer immédiatement à l'assureur, d'une part, au bailleur, d'autre part, tout sinistre, quelle qu'en soit l'importance ; il fera, en outre, son affaire personnelle de tous dommages causés aux aménagements qu'il effectuera dans les locaux donnés à bail ainsi que ceux causés au mobilier, matériel, marchandises et tous objets lui appartenant ou dont il sera détenteur à quelque titre que ce soit, en renonçant à tous recours contre le bailleur.

Art. 6 - CESSION :

Le preneur ne pourra céder en aucun cas son droit au bail sans le consentement exprès et écrit du bailleur, toutefois il pourra consentir librement une cession du bail à son successeur dans son activité

Art. 7 - SOUS LOCATION :

Selon l'article L.145-31 du Code de commerce, la sous location est en principe interdite, « sauf stipulation contraire au bail ou accord du bailleur ».

Art. 8 - LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **6 276.00 euros**, soit **523.00 euros mensuels**, que le preneur s'oblige à payer au bailleur **mensuellement d'avance**, à la demande du bailleur, les termes étant payables les **5 de chaque mois** par chèque ou virement bancaire.

- CHARGES :

La provision mensuelle pour charge sera fixée au départ de la location à **67.00 €**. Elle comprendra les taxes d'Ordures Ménagères (10.24€), le prorata des taxes foncières par rapport à la surface louée (53.45€), la minuterie (3.86€) et l'eau (0.85) des communs, l'entretien des communs (SARL STENI 8.92€).

P. DL

Art. 9 - REVISION DU LOYER :

Le loyer sera soumis à révision annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers commerciaux ILC publié par l'INSEE. L'indice de base retenu sera le dernier publié au moment de la prise d'effet du bail soit celui du 3^{ème} trimestre 2021 ayant pour base l'index de 119,70 publié au Journal officiel le 23/12/2021.

La première révision interviendra à l'expiration de la **première période annuelle**. Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la révision du loyer annuel cesserait d'être publié, cette révision serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

Art. 10 - DEPOT DE GARANTIE :

Le preneur versera au bailleur au moment de la signature du présent bail la somme de **1 000,00€** euros pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Art. 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le présent bail sera résilié de plein droit 1 mois après une mise en demeure délivrée par acte extra judiciaire au preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause.

A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation. En outre le bailleur pourra demander la

P. R.

résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire.
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Tous frais de recouvrement honoraires d'huissiers, engagés par le bailleur seront à la charge exclusive du preneur.

Art. 12 - ENREGISTREMENT :

Les présentes seront soumises à la formalité de l'enregistrement, au droit fixe, aux frais du preneur.

Art. 13 - FRAIS ET HONORAIRES :

Tous les frais et honoraires engagés par les parties relativement aux présentes seront supportés par le preneur, qui s'y oblige ou resteront à leur charge respective

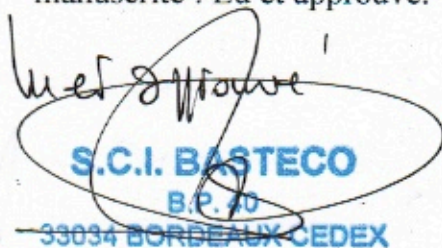
Art. 14 - ELECTION DE DOMICILE :

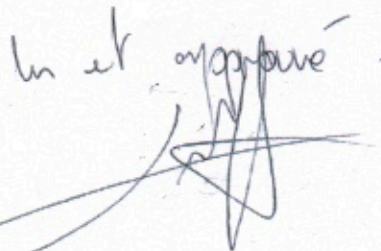
Pour l'exécution des présentes et de ses suites, et notamment la signification de tous actes, le preneur et le bailleur font élection de domicile dans les lieux loués.

Fait à Bordeaux, le **04 janvier 2022**.

en 2 exemplaires originaux [autant d'exemplaires originaux que de parties]

Suivent les signatures des parties mentionnées à l'intitulé, précédées de la mention manuscrite : Lu et approuvé.


S.C.I. BASTECO
B.P. 40
33034 BORDEAUX CEDEX

Lu et approuvé




ANNEXE

Liste des travaux qui seront réalisés dans le local par le preneur :

Installation d'un éclairage indirect de la façade.

Pose d'un store à projection avec lambrequin logoté.

Pose d'une enseigne lumineuse type « drapeau »

Dépose en totalité ou en partie de la vitrine.

Dépose en totalité ou en partie de la grille de protection.

Installation d'une grille d'aération.

Implantation d'un module de distributeur automatique alimentaire.

Modification d'accès afin de se conformer aux normes en vigueur.

S.C.I. BASTECO
20 10
BOULEVARD DE LA LIBERTÉ
92000 NANTERRE

