

CONTRAT DE CESSION DE DROIT AU BAIL

Entre les soussignées :

La société **LE POTAGER DE BACALAN**, société à responsabilité limitée au capital de 100,00 euros dont le siège social est situé 9, rue Paul Courbin à Anglet (64600), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bayonne sous le numéro 882 959 950,

Représentée par Monsieur Xabi Alaman, en qualité de Gérant, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après dénommée « **le Cédant** »,

D'UNE PART

Et,

La société **AIME PANADAS**, société par actions simplifiée à associé unique , au capital de 500,00 euros dont le siège social est situé 11, rue Champlain à Bordeaux (33300), immatriculée au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 908 069 560,

Représentée par Madame Jenny Iturrieta, en qualité de Président, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ciaprès dénommée « **le Cessionnaire** ».

D'AUTRE PART

Ci-après dénommées ensemble les « **Parties** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Cédant exploite un fonds de commerce de vente au détail de fruits et légumes en magasin spécialisé sous l'enseigne LE POTAGE DE BACALAN au moyen d'un sous-bail commercial (ci-après dénommé le « **Bail** ») qui lui a été consenti le 8 avril 2020 par la société MARCHE DES BASSINS (ci-après dénommé le « **Bailleur** »), portant sur des locaux situés à Bordeaux (33000), 10 Esplanade de Pontac, au sein d'un immeuble dénommé les Halles de Bacalan (ciaprès dénommé les « **Locaux Loués** »), lesdits Locaux Loués se décomposant comme suit :

- Dans l'espace zone de marché au rez-de chaussée : un emplacement commercial ou stand n ° 16 représentant un linéaire de 10,73 mètres.

Le Cessionnaire a manifesté son intention d'acquérir le droit au Bail en vue d'y exercer une activité de traiteur d'Amérique Latine, vente sur place et à emporter de cuisine d'Amérique Latine : empanadas, tacos, chili con carne et épicerie.

C'est dans ces conditions que les Parties se sont rapprochés et sont convenues de signer le présent contrat de cession de droit au bail (ci-après dénommé le « **Contrat** »).

CECI EXPOSÉ, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :

I CESSION DE DROIT AU BAIL

Le Cédant, cède par les présentes au Cessionnaire, qui accepte et acquiert tous les droits pour le temps restant à courir, du Bail susénoncé.

Le Cessionnaire déclare bien connaître les Locaux Loués pour les avoir visités en vue de la présente cession.

II - CLAUSES ET CONDITIONS DU BAIL

Le Bail en date du 8 avril 2020 a été consenti sous diverses clauses et conditions dont le Cessionnaire déclare avoir pris connaissance.

Une copie du Bail du 8 avril 2020 demeure annexé au présent Contrat dont il fait partie intégrante (**annexe 1**).

Il est ici rappelé, à toutes fins utiles, que ce Bail comporte les clauses principales suivantes.

Désignation – Article 3 du Bail (Conditions Générales et Conditions Particulières)

« L'ensemble des locaux affectés à l'exploitation de la Halle de Marché comportent :

- Au rez-de-chaussée :

Espace accessible au public : une zone de marché couvert de 944 m2 environ incluant les stands de ventes ainsi que le bloc sanitaire public, étant précisé que les volumes de la Halle de Marché et du restaurant attenant sont ouverts et disposent d'issues donnant de plain-pied sur l'extérieur.

Espace non accessible au public pour l'usage commun des commerçants de la halle: une zone logistique d'environ 450 m2 comprenant des chambres froides (2 volumes), et divers locaux techniques (local déchets, vaisselle plonge...) ladite zone séparée de la zone de marché par un bloc porte va et vient et disposant d'une sortie indépendante.

- Au R+1 partiel (non accessible au public) un espace logistique et social pour l'usage commun des commerçants de la halle desservi par un escalier et par un ascenseur monte-charges comprenant :

- . Vestiaires*
- . Local repos/détente*
- . Sanitaires*
- . Local chambres froides / stockage*

Tels qu'ils figurent dans le plan général annexé.

Les Locaux Loués au Sous-Locataire et objet du présent bail sont les suivants :

- Dans l'espace zone de marché au rez-de chaussée : un emplacement commercial ou « stand » désigné aux Conditions Particulières, comme suit :

Stand n°:16

Représentant un linéaire de :10,73 m ».

Destination – Article 5 du Bail (Conditions Particulières)

« Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé »

Durée – Article 4 du Bail (Conditions Générales)

« Le présent bail de sous-location est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 8 avril 2020 pour se terminer le 7 avril 2029. »

Loyer – Article 10 du Bail (Conditions Générales et Conditions Particulières)

« La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Locataire pendant la période considérée.

Toutefois ce loyer ne pourra être inférieur à un montant minimum garanti.

Le loyer s'entend hors charges, droits et taxes.

10- 1 Loyer variable

10-1-1 Taux applicable

Le loyer variable est égal à 8% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Locataire ; ce

pourcentage s'appliquant jusqu'à un chiffre d'affaires inférieur ou égal à 100.000 € hors taxes.

Au-delà d'un chiffre d'affaires de 100.000 € hors taxes, le taux sera ramené à 6% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Locataire.

10-2-1 Montant du loyer minimum garanti

Le montant annuel Hors taxes du montant minimum garanti est de : 14 412 euros HT ».

Cession – Article 9.2 du Bail (Conditions Générales)

« Le Sous-Locataire ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Locataire Principal qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

A cette fin le Sous-Locataire devra informer le Locataire Principal par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son fonds de commerce, deux mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette demande d'agrément devra préciser l'état civil et adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination et siège accompagnée d'un K Bis s'il s'agit d'une personne morale.

A défaut d'agrément exprès et par écrit, le silence gardé par le Locataire Principal pendant un délai d'un mois après réception de la demande d'agrément vaudra acceptation du cessionnaire proposé.

Le Locataire Principal sera appelé à concourir à l'acte de cession 15 jours au moins avant la date effective de signature de celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier auquel sera joint le projet d'acte définitif de la cession.

L'absence du Locataire Principal dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêchera pas la cession si le cessionnaire proposé a été expressément ou tacitement agréé.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera signifié au Locataire Principal ainsi qu'au Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans le délai d'un mois, sans frais pour eux.

En toute hypothèse, la cession ne pourra intervenir que si les charges et conditions du présent bail ont été exécutées et notamment, si aucun loyer charges et accessoires ne reste dû.

Le cédant sera garant et répondant solidaire de son cessionnaire et tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail, ce pendant une durée d'une année à compter de la date de prise d'effet de la cession du droit au bail.

Par dérogation à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le Locataire Principal informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai maximum de 6 mois à compter de la date

d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code commerce, à la date d'effet de la cession, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre le cédant, le Locataire Principal et le cessionnaire.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés entre le Locataire Principal, le cédant et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport du fonds à une société, fut-elle préexistante.

En outre la cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible »

A cet égard, la société MARCHE DES BASSINS, locataire principal, a fait savoir au Cédant, par courrier en date du 25 mars 2022 qu'elle entendait agréer Madame Jenny Iturrieta Chacon et/ou toute société qu'elle se substituerait, en sa qualité de Cessionnaire et nouveau locataire et qu'elle n'entendait pas concourir à l'acte de cession.

III - CHARGES ET CONDITIONS

La présente cession a lieu aux conditions suivantes que les Parties s'obligent à exécuter et accomplir, à savoir :

3.1 Conditions à la charge du Cédant

Le Cédant s'oblige :

- à remettre, à la date mentionnée à l'article V ci-après, au Cessionnaire les Locaux Loués en bon état d'entretien et nettoyé, libres de tous stocks, matériels et agencements et signes distinctifs de son enseigne ;
- à faire son affaire du personnel employé pour l'exploitation des Locaux Loués, objet du Bail, seul le droit au Bail étant cédé ;
- à faire son affaire personnelle de la résiliation, à ses frais, du ou des contrats d'assurances portant sur les Locaux Loués ;
- à faire son affaire de la résiliation des contrats qu'il a souscrits relativement aux Locaux Loués, objets de la présente cession, sauf demande contraire du Cessionnaire. Afin de faciliter les démarches du Cessionnaire, le Cédant lui remet ce jour une copie de sa dernière facture d'eau, d'EDF/GDF, de FRANCE TELECOM, etc. et s'engage à signer, si nécessaire, tous avenants permettant le transfert de contrat.
- à ne rien faire qui puisse, de quelque manière que ce soit, affecter les droits du Cessionnaire ou aggraver ses obligations.

3.2 Conditions à la charge du Cessionnaire

Le Cessionnaire s'oblige :

- à payer exactement au lieu et place du Cédant, à la date mentionnée à l'article V ci-après, le loyer, les charges et les prestations de toute nature relatifs au Bail cédé, aux époques et de la manière prévues au Bail ainsi que tous impôts, charges et contributions diverses auxquels le Bail cédé est assujéti et d'une manière plus générale, à s'acquitter et supporter tous impôts, contributions et taxes susceptibles de lui incomber en raison de l'occupation des Locaux Loués et de l'exercice de son activité ;
- à exécuter, à partir de la même date, toutes les charges et conditions de ce Bail ;
- à continuer, à compter de la même date (ou à faire son affaire personnelle de leur résiliation, s'il le préfère) tous les contrats, abonnements, à l'exception des polices d'assurances souscrites par le Cédant relativement aux Locaux Loués faisant l'objet du Bail ;
- à prendre les Locaux Loués dans leur état actuel et à les rendre, en fin de Bail, au Bailleur, dans les conditions prévues au Bail, sans recours contre le Cédant ;
- à payer tous les frais et droits des présentes et de leur suite.

IV PRIX

La présente cession est consentie et acceptée moyennant le prix en principal de **SOIXANTE DIX MILLE EUROS (70.000 €)** net vendeur, frais et droits d'enregistrement en sus.

Lequel prix sera payé comptant à la date mentionnée à l'article V ci-après par le Cessionnaire en un virement bancaire à l'ordre du cédant, dont le RIB figure en annexe du présent Contrat (**annexe 2**).

V ENTREE EN JOUISSANCE – TRANSFERT DE PROPRIETE

A compter du 22 juin 2022, le Cessionnaire disposera de la propriété du droit au Bail. Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective des Locaux Loués et la remise des clefs par le Cédant.

Il est rappelé que les Locaux Loués devront être remis au Cessionnaire libres de tout occupant ou contrat d'occupation quelconque ainsi que de tout gravât ou du mobilier non repris par le Cessionnaire.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé entre les Parties le 22 juin 2022 afin de permettre au Cessionnaire de vérifier que les Locaux Loués sont physiquement libres de tout occupant ainsi que de tout gravât ou du mobilier non repris par le Cessionnaire.

VI – LOYERS COURANTS – DEPOT DE GARANTIE

Le Cédant déclare être à jour du paiement des loyers, charges et taxes dus au titre du Bail.

Le montant du dépôt de garantie s'élève à la somme de mille deux cent un euro (1.201,00 €) euros, correspondant à un (1) mois de loyers hors taxes.

Le Cessionnaire versera le 22 juin 2022 au Cédant, par virement bancaire, la somme de mille deux cent un euro (1.201,00 €) euros correspondant au montant du dépôt de garanti actuellement détenu par le Bailleur et versé par le Cédant.

VII DECLARATIONS

Le Cédant et le Cessionnaire déclarent :

- que leur état civil est bien celui indiqué en tête des présentes ;
- qu'ils sont bien immatriculés auprès des RCS de Bayonne et de Bordeaux sous les numéros indiqués en tête des présentes ;
- ne pas avoir été en état de redressement ou liquidation judiciaire ou de cessation de paiement ni de faillite personnelle et ne pas être à la veille d'un tel état ;
- ne pas être l'objet d'une décision de sauvegarde de justice, ni d'aucune mesure restreignant sa capacité civile et/ou de disposition ;
- ne pas faire actuellement et ne pas être susceptible de faire l'objet de poursuites pouvant entraîner la confiscation totale ou partielle de leurs biens.

En outre, le Cédant déclare que l'établissement cédé n'est grevé d'aucune inscription ou privilège de nantissement. A cet égard, l'état des inscriptions et nantissement relevés auprès du Greffe du Tribunal de commerce de Bayonne en date du 10 juin 2022 ne fait apparaître aucune inscription (**annexe 3**).

VIII NATURE DU CONTRAT

Le présent contrat ne constitue nullement une cession du fonds de commerce du Cédant.

A cet effet, il est notamment rappelé que l'activité du Cédant est totalement différente de celle du Cessionnaire et qu'aucun stock ni employé du Cédant ne sera repris par le Cessionnaire et que l'enseigne du Cédant est totalement distincte de l'enseigne du Cessionnaire. Le Cédant fera son affaire personnelle des formalités relatives au transfert ou à la cessation de son activité dans un délai de trois mois maximum à compter de la signature des présentes, de manière à ce que le Cessionnaire ne soit jamais inquiété ni recherché à cet effet. En effet, le Cédant exerçait, à l'adresse des Locaux Loués, un commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé sous l'enseigne LE POTAGER DE BACALAN tandis que le Cessionnaire entend exercer une activité de traiteur, vente sur place et à emporter de cuisine d'Amérique Latine : empanadas, tacos, chili con carne et épicerie.

IX – CLAUSE DE SORT LIE

La signature du présent Contrat intervient concomitamment à la signature d'un avenant au Bail entre le Cessionnaire et le Bailleur. Ledit avenant au Bail a pour objet :

- la fixation d'un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le preneur ; étant précisé que ce loyer ne pourra pas être inférieur à un montant minimum garanti (le « **LMG** ») :
 - Loyer variable : 8 % du chiffres d'affaires hors taxes
 - LMG : 15.000,00 € hors taxes hors charges.
 - A compter du 22 juin 2022 et jusqu'au 30 juin 2022, le bailleur consent au preneur une franchise de loyers et de charges ;
 - A compter du 1^{er} juillet 2022 et pendant six (6) mois, le preneur ne sera redevable à l'égard du bailleur, outre les charges, que du LMG, soit un loyer mensuel de 1.250,00 € hors taxes hors charges.
- la fixation d'une provision sur charges d'un montant mensuel de 1.500,00 € hors taxes hors charges ;
- la modification de la clause « Destination » comme suit :

« Activité de traiteur, vente sur place et à emporter de cuisine d'Amérique Latine : empanadas, tacos, chili con carne et épicerie.

Pas d'exclusivité métier dans la halle mais univers métier à respecter.

Non autorisé : vente de boissons chaudes, sodas, bière pression.

Autorisé : vente de jus de fruits maison ou jus de fruits d'Amérique Latine.

Sur présentation d'une licence, vente autorisée de trois (3) références de vin d'Amérique latine (1 blanc, 1 rouge, 1 rosé) et d'une (1) référence de bière d'Amérique latine ».

X – REGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

10.1 Etat des Risques et Pollution – réglementation générale

Les dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

II. - En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

III. - Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. - Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. - En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

10.2 Amiante

Chacune des Parties reconnaît avoir été pleinement informée des dispositions du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des décrets subséquents imposant au propriétaire d'immeuble l'obligation de rechercher, sous peines de sanctions pénales, la présence de matériaux contenant de l'amiante.

10.3 Termites

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions relatives à la lutte contre les termites issues de la loi numéro 99-471 du 8 Juin 1999 en vertu de laquelle découlent notamment les obligations suivantes :

- l'obligation qui est faite pour l'occupant, quelle que soit son titre d'occupation, de déclarer à la Mairie le cas échéant la présence de termites dans l'immeuble.
- l'obligation en cas de conclusion d'un contrat de bail, de quelque nature qu'il soit, d'indiquer à l'acte si une telle déclaration a été ou non effectuée, et dans la négative de rappeler cette obligation au locataire.

A cet effet, le Cédant déclare n'avoir jamais effectué une telle déclaration.

XI FORMALITES

Les Parties requièrent le rédacteur de l'acte de publier cette cession comme le prévoit le Code de commerce, en matière de cession de fonds de commerce.

Si, à la suite de cette publicité, il survient des oppositions ou des saisiesarrêts, le Cédant devra en rapporter la mainlevée dans le mois de la dénonciation amiable qui lui en sera faite au domicile ciaprès élu.

Le Cédant devra également justifier de la radiation des inscriptions qui existeraient sur le fonds de commerce dans le mois de la dénonciation qui lui en sera faite.

XII DECHARGE

Les Parties reconnaissent et déclarent avoir arrêté et conclu entre elles le prix ainsi que les charges et conditions de la présente Cession, donné décharge pure et simple, entière et définitive au rédacteur, reconnaissant que le présent Contrat a été dressé sur leurs déclarations, sans que ce dernier soit intervenu entre elles relativement aux conditions dudit Contrat.

XIII DOMICILE

Pour la réalisation des présentes, chacune des parties élit domicile à l'adresse figurant en tête des présentes.

XIV AFFIRMATION DE SINCERITE

Les Parties affirment, sous les peines édictées par l'article 1837 du Code général des impôts, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

Elles reconnaissent en outre, être informées des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

XV FRAIS

Les frais, droits des présentes, y compris les frais d'enregistrement, sont à la charge du Cessionnaire qui s'oblige à les payer.

Chaque Partie conserve à sa charge les honoraires de son conseil y compris pour la rédaction du présent Contrat.

XVI – SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les Parties :

- (a) reconnaissent que les présentes, signées électroniquement au moyen d'un procédé de signature électronique avancée au sens du Règlement européen n°910/2014 du 23 juillet 2014 sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur tel que proposé par DocuSign® sur le site www.docusign.com (la "Signature Electronique"), constituent un original dans leur version électronique sous format PDF ;
- (b) reconnaissent expressément que les présentes ont la même valeur probante qu'un écrit sur support papier conformément aux articles 1366 et suivants du Code civil et qu'elles pourront leur être valablement opposées ;
- (c) s'engagent à conserver les présentes dans des conditions de nature à en garantir leur confidentialité et leur intégrité ;

- (d) s'engagent à ne pas contester la recevabilité, l'opposabilité ou la force probante des éléments des présentes sur le fondement de leur nature électronique ;
- (e) reconnaissent et acceptent que les données d'horodatage qui permettent de certifier la date et le lieu de signature des présentes, leurs sont/soient opposables et font/fassent foi entre elles ;
- (f) sont informées et acceptent que seules les données horodatées constituent la date et le lieu de signature des présentes ; et
- (g) acceptent que soient produits, à titre de preuve, tous les éléments d'identification qui ont été utilisés pour les besoins de la Signature Electronique, le certificat de signature électronique attaché aux présentes ainsi que les modalités techniques de réalisation de la Signature Electronique.

Fait à Anglet

Le 13 juin 2022

Fait en un exemplaire électronique original, signé et daté électroniquement par l'intermédiaire d'un logiciel sécurisé de signature électronique

Le Cédant

Le Cessionnaire

Annexes :

1. Bail de sous-location en date du 8 avril 2020
2. RIB du cédant
3. Etat des inscriptions et nantissemements en date du 10 juin 2022

Lu et approuvé

Xabi Alaman

Signé par Xabi Alaman



Lu et approuvé

Jenny ITURRIETA

Signé par Jenny ITURRIETA



Annexe 1

HALLE DE MARCHÉ DE BACALAN
BAIL COMMERCIAL DE SOUS-LOCATION

ENTRE LES SOUSSIGNÉS

- La société **MARCHE DES BASSINS**

Société à responsabilité limitée au capital social de 1 000 euros
Dont le siège social est à ANGLET (64600) – 9 B rue Paul Courbin
Immatriculée au R.C.S. de BAYONNE sous le numéro 828 898 437

Représentée par l'un de ses gérants, M. Xabi ALAMAN

Ci-après dénommée le « Locataire Principal »
D'UNE PART

ET

- La société **LE POTAGER DE BACALAN**

Société à responsabilité limitée au capital social de 100 euros
Dont le siège social est à BAYONNE (64600) – 9 rue Paul Courbin
Immatriculée au R.C.S. de Bayonne sous le numéro 882 959 950

Ci-après dénommé(e) le « Sous-Locataire »
D'AUTRE PART

Préalablement au Bail de sous-location, objet des présentes, il a été exposé ce qui suit :

PREAMBULE

I

Par acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 21 mars 2017, il a été consenti par la société LEGENDRE IMMOBILIER, un bail commercial en l'état futur d'achèvement au profit de la société MARCHE DES BASSINS aux termes duquel il a tout d'abord été rappelé que la société LEGENDRE IMMOBILIER s'était engagée envers la société MARCHE DES BASSINS à construire, sur une parcelle de terrain de 3 474 m² cadastrée section A n° 98 et section SA n°102 dont elle est propriétaire en vertu d'un acte reçu par Me YAIGRE notaire à Bordeaux le 26 avril 2016, des locaux d'une superficie totale de 1953,90 m², lesdits locaux faisant partie d'un bâtiment à édifier en R+1 consistant en une halle commerciale à usage pour partie de marché couvert et pour partie de restaurant, d'une superficie totale de 2 759 m² avec aire de livraison.

Aux termes de cet acte il a été donné à bail commercial par la société LEGENDRE IMMOBILIER à la société MARCHE DES BASSINS, les locaux désignés ainsi qu'il suit:

Les Locaux Loués sont situés dans l'immeuble à construire dénommé HALLE DE BACALAN situés sur la Ville de BORDEAUX – 10 Esplanade de Pontac.

Les locaux sont composés de :

- au rez-de-chaussée : un espace stands, des sanitaires, un local chambre froide, un espace de stockage, des bureaux, divers locaux techniques et vestiaires

A l'étage : un local vestiaire, un local de stockage, des espaces de bureaux, divers locaux techniques et des sanitaires

Ces locaux devant être pris à bail une fois achevés conformément aux plans et au descriptif technique sommaire convenus, et représentant une surface de 1 953,90 m² dont une surface exploitée (dénommée commercialement « stands ») de 944,45 m² telle que représentée sur les plans.

A cet égard il a été précisé que le bail prendrait effet, après réception des locaux loués par le Bailleur, le jour de leur mise à disposition au preneur, l'achèvement des locaux s'entendant de la réalisation des ouvrages, installations, éléments d'équipement et aménagements prévus aux plans et descriptifs.

La date de signature du procès-verbal d'état des lieux - remise des clés, dressé exclusivement entre le bailleur et le preneur, vaudra prise d'effet du bail, contiendra l'indication de la remise des clés et fera état des réserves éventuelles du preneur. L'existence d'éventuelles réserves ne fera pas obstacle à la prise d'effet du bail pour autant qu'elles n'empêchent pas l'utilisation des locaux notamment pour la réalisation des travaux d'aménagements commerciaux à effectuer par le preneur et /ou les sous-locataires et l'exercice de l'activité convenue. Les travaux indispensables pour que les réserves éventuellement formulées soient levées devront être exécutées par le bailleur dans un délai de 3 mois à compter de l'état des lieux.

En outre, l'acte en date du 21 mars 2017 dispose que le bail commercial, régi par les articles L 145-1 et suivants et R 145-1 à R 145-33 du code de commerce, est consenti et accepté pour une durée ferme de 12 années, sans faculté de résiliation triennale pour le preneur, à compter du 2 juin 2017 pour se terminer le 1^{er} juin 2029, ledit bail renouvelable à son expiration pour une durée de 9 ans, avec faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale conformément à l'article L 145-4 alinéa 2 du code de commerce.

Par ailleurs au titre de la destination il a été notamment stipulé ce qui suit littéralement rapporté :

Le Preneur s'engage à occuper les lieux conformément aux présentes de manière continue, dans le cadre de son activité, soit à l'usage principal suivant : exploitation d'une Halle de Marché de la gastronomie du Sud-ouest avec un espace restauration en activité annexe, y compris la sous location des « cellules » ou « stands » abritant les commerces qui la composeront et la sous-location des bureaux à l'étage.

Les Lieux Loués seront classés établissement recevant du public (E.R.P.) 2ème catégorie de type M et N, conformément aux dispositions du dossier de permis de construire et ses annexes et notamment la notice de sécurité de décembre 2016 et le rapport d'analyse de la notice de sécurité établis par l'APAVE en date du 19 décembre 2016 que le Preneur s'engage à respecter.

Le Preneur s'interdit de modifier la destination et le classement E.R.P. des Locaux Loués, sus indiqués au présent article, sans l'autorisation expresse et préalable du Bailleur.

Le bail a été en outre conclu sous diverses charges et conditions et notamment sous celles suivantes figurant à l'article 11 « Sous-Location- Cession » littéralement rapportées :

La sous-location des locaux donnés à bail est expressément autorisée comme découlant directement de la destination des lieux.

En conséquence :

- le Preneur pourra sous-louer les cellules composant les lieux loués à tout commerçant ou professionnel de son choix notoirement solvables et honorables, sous réserve que l'activité et l'usage fait par le sous-locataire, soi(en)t conforme(s) à la destination des Locaux Loués

- le sous-locataire pourra invoquer le droit à renouvellement du sous-bail à l'encontre du Locataire Principal, et à titre subsidiaire, en cas d'expiration du présent bail, il pourra invoquer le droit à renouvellement directement à l'encontre du Bailleur

Dans tous les cas, conformément à l'article L 145-31 alinéa 2 du Code de commerce, le Bailleur sera appelé à concourir à l'acte de sous-location par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans les quinze jours de la réception de cet avis, le bailleur devra faire connaître s'il entend concourir à l'acte. A défaut de réponse du bailleur dans ce délai, l'acte de sous-location sera valablement conclu hors sa présence. Le Preneur s'engage à adresser par pli recommandé au bailleur un exemplaire de chaque sous-location dans un délai de 1 mois à compter de la signature de ladite sous location.

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à BORDEAUX du 4 mai 2017, constituant l'avenant n° 1 au bail commercial en l'état futur d'achèvement en date du 21 mars 2017, il a été convenu entre la société LEGENDRE IMMOBILIER et la société MARCHE DES BASSINS de modifier la date de prise d'effet du bail commercial, laquelle a été fixée prévisionnellement le 19 juin 2017 pour se terminer le 18 juin 2029. **L'entrée en jouissance de la société MARCHE DES BASSINS a eu lieu à cette date du 19 juin 2017.**

La société MARCHE DES BASSINS a par la suite été avisée de la cession de l'ensemble immobilier HALLE DE BACALAN dont dépendent les locaux loués par la société MARCHE DES BASSINS, aux termes d'un acte authentique reçu par Me DANDIEU notaire associé à BORDEAUX en date du 30 juin 2017, ladite cession consentie par la société LEGENDRE IMMOBILIER au profit de la société KEYS BACALAN, société civile immobilière au capital de 1 500 euros dont le siège est à PARIS (75008), 11 rue Jean Mermoz, immatriculée au registre du commerce et des sociétés sous le n° 829 739 259 RCS PARIS, laquelle se trouve désormais subrogée dans tous les droits et obligations de la société venderesse relativement aux stipulations du bail consenti à la société MARCHE DES BASSINS ayant pris la qualité de propriétaire et bailleur des lieux loués.

II

Le Sous-Locataire, étant intéressé à exercer son commerce au sein des locaux affectés par la société MARCHE DES BASSINS à la création et l'exploitation d'une halle de marché au sein de la HALLE DE BACALAN, s'est ainsi rapproché du Locataire Principal, qui lui a fourni toutes informations relatives à la construction de la halle et son projet d'aménagement et de fonctionnement.

Les parties sont en conséquence convenues d'établir le bail commercial objet du présent acte.

III

DEFINITIONS

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- le « Locataire Principal » et le « Sous-Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies,
- le « Bailleur » désignera le propriétaire de l'ensemble des locaux loués au Locataire Principal, ainsi que de l'immeuble dont ils dépendent,
- « l'Immeuble » désigne l'immeuble construit par le Bailleur consistant en une halle commerciale d'une superficie totale de 2 759 m² à usage pour partie de marché couvert et pour partie de restaurant.
- Les termes « Locaux de la Halle de Marché » ou « La Halle de Marché » désigneront l'ensemble des locaux affectés à l'exploitation d'un marché couvert tels que décrits à l'article 3 ci-après
- les « Locaux Loués » désigneront le stand de la Halle de Marché, objet du présent bail de sous-location consenti au Sous-locataire,
- le « Bail Principal » désignera le bail commercial passé entre le Bailleur et le Locataire Principal,
- le « Bail de Sous-Location » désignera le présent bail commercial passé entre le Locataire Principal et le Sous-Locataire.

PRESENTATION

Le présent bail comprendra deux parties :

- Titre I Conditions générales
- Titre II Conditions particulières

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté ce qui suit :

TITRE I CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – RÉGIME JURIDIQUE

Par les présentes, le Locataire Principal donne à bail à loyer au Sous-locataire qui accepte, dans le cadre du statut légal des baux commerciaux institué par les articles L 145-1 et suivants et R. 145-1 à R 145-33 du Code de commerce, les locaux dont la désignation figure à l'article 3 ci-après.

Il est précisé que la présente location doit être considérée comme portant sur des locaux au sens de l'article L. 145-1 du Code de commerce, quels que soient les termes pouvant être employés par commodité dans le présent bail ou ses annexes, pour les désigner (tels que cellule, emplacement commercial, stand ou autres...), les parties ayant en tout état de cause la volonté de soumettre le présent bail aux dispositions du Code de commerce sus visées.

ARTICLE 2 - CONCOURS DU BAILLEUR

Il est rappelé que l'article 11 du Bail principal, autorise le Locataire Principal à sous-louer les locaux et notamment les cellules composant les lieux loués comme il a été rappelé dans l'exposé préalable.

Par ailleurs, pour satisfaire aux dispositions de l'article L 145-31 du code de commerce, la société MARCHE DES BASSINS a notifié à la société KEYS BACALAN, Bailleur de l'ensemble des Locaux Loués, son intention de sous louer les stands composant la Halle de Marché, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception en date du 18 juillet 2017, dont une copie est annexée aux présentes.

La société KEYS BACALAN, Bailleur, a fait savoir par lettre (le cas échéant recommandée avec demande d'avis de réception) en date du 24 juillet 2017 adressée à la société MARCHE DES BASSINS, Locataire Principal, dont une copie est annexée aux présentes, qu'elle n'avait pas l'intention de concourir aux actes de sous-location.

Dès lors il peut être passé à la signature des présentes.

Un exemplaire du présent bail de sous-location sera adressé au Bailleur sous pli recommandé dans le délai d'un mois à compter de ce jour.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUÉS

Les Locaux Loués au Sous-Locataire sont situés au sein des locaux de la Halle de Marché, lesdits locaux faisant partie d'un immeuble situé à BORDEAUX (33300) 10 Esplanade de Pontac dont le plan général figure en annexe.

L'ensemble des locaux affectés à l'exploitation de la Halle de Marché comportent:

- Au rez-de-chaussée :

Espace accessible au public : une zone de marché couvert de 944 m2 environ incluant les stands de ventes ainsi que le bloc sanitaire public, étant précisé que les volumes de la Halle de Marché et du restaurant attenant sont ouverts et disposent d'issues donnant de plain-pied sur l'extérieur.

Espace non accessible au public pour l'usage commun des commerçants de la halle: une zone logistique d'environ 450 m2 comprenant des chambres froides (2 volumes), et divers locaux techniques (local déchets, vaisselle plonge...) ladite zone séparée de la zone de marché par un bloc porte va et vient et disposant d'une sortie indépendante.

- Au R+1 partiel (non accessible au public) un espace logistique et social pour l'usage commun des commerçants de la halle desservi par un escalier et par un ascenseur monte-charges comprenant :

- . Vestiaires
- . Local repos/détente
- . Sanitaires
- . Local chambres froides / stockage

Tels qu'ils figurent dans le plan général annexé.

Les Locaux Loués au Sous-Locataire et objet du présent bail sont les suivants :

- Dans l'espace zone de marché au rez-de chaussée : un emplacement commercial ou « stand » désigné aux Conditions Particulières.

Les Locaux Loués sont notamment équipés d'arrivées individuelles pour l'eau, avec système d'évacuation de l'eau, l'électricité, télécom, et permettent l'accès au réseau aérien froid.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel et se trouveront le jour de l'entrée en jouissance sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le Sous-Locataire déclarant parfaitement les connaître pour les avoir vus et visiter en vue des présentes.

Il est précisé à cet égard que toute erreur dans la désignation ou la contenance indiquée ci-dessus ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer, ni indemnité, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

En outre le Sous-Locataire pourra faire usage des espaces collectifs et locaux communs des commerçants de la Halle de Marché, ce dans le respect des prescriptions du règlement intérieur figurant en annexe et sans faire obstacle aux mêmes droits des autres commerçants .

Par ailleurs les soussignés précisent d'ores et déjà que le nombre de mètres linéaires de vente des stands, plus approprié que la surface au sol des emplacements qu'ils représentent, sera retenue pour la détermination des surfaces considérées comme exploitées par les Sous-locataires pour le calcul de leur quote-part dans les charges communes énoncées ci-après.

ARTICLE 4 – DUREE

4-1 Durée

Le présent bail de sous-location est consenti et accepté pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du **08 avril 2020 pour se terminer le 07 avril 2029.**

Le Sous-Locataire pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues à l'article L 145-4 du Code de commerce.

En outre la Sous-Location cessera en cas d'expiration du Bail Principal quelle qu'en soit la cause.

4-2 Renouvellement

Conformément aux dispositions de l'article L145-32 du Code de commerce, le Sous-Locataire aura la faculté de demander le renouvellement du bail au Locataire Principal, dans la mesure des droits que ce dernier tient lui-même du Bailleur, conformément aux dispositions de l'article L. 145-10 du Code de commerce. Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte dans les formes et conditions de l'article L 145-31 du Code de commerce.

En cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de 9 années si la durée du Bail Principal le permet et à défaut pour la durée restant à courir du Bail Principal, le Locataire Principal ne pouvant accorder au Sous-Locataire plus de droits qu'il n'en a.

En cas d'expiration du Bail Principal et à titre subsidiaire, le Sous-Locataire pourra invoquer le droit à renouvellement directement à l'encontre du Bailleur.

A défaut de congé ou de demande de renouvellement à son terme, le présent bail se poursuivra par tacite prolongation conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de commerce pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

ARTICLE 5 – DESTINATION DES LOCAUX LOUÉS

La destination des Locaux Loués constitue une clause essentielle et déterminante du bail afin de garder une répartition équilibrée des activités exploitées au sein de la Halle de Marché.

En conséquence, les Locaux Loués devront servir exclusivement à l'activité prévue aux Conditions Particulières.

Les adjonctions d'activité connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L 145-47 à L 145-55 du code de Commerce.

Si les activités autorisées sont multiples, le Sous-Locataire devra exploiter en permanence la totalité de celles-ci.

Le Sous-Locataire fera son affaire des autorisations administratives de sécurité ou autres qui pourraient être nécessaires pour l'exploitation des activités autorisées. A cet égard le Locataire Principal ne saurait garantir l'obtention desdites autorisations.

ARTICLE 6 – RÈGLEMENT INTÉRIEUR ET CAHIER DES CHARGES TECHNIQUES

Le Sous-Locataire sera tenu de respecter l'organisation de la Halle de Marché dont dépendent les Locaux Loués.

En conséquence, le Sous-Locataire s'oblige irrévocablement à observer et appliquer l'ensemble des règlements et documents établis pour cette organisation énoncés ci-après, outre les dispositions du présent bail et de toute autre disposition, règlement de copropriété, règlement de jouissance de l'immeuble ou toute autre forme d'organisation qui pourrait venir à exister concernant les locaux de la Halle de Marché et/ou l'immeuble dont ils dépendent.

Ces dispositions s'imposeront aux Sous-Locataires-successifs.

Le non-respect de ces dispositions pourra entraîner des sanctions pouvant aller jusqu'à la résiliation du présent bail.

6-1 Règlement intérieur de la Halle de Marché:

Le règlement intérieur a pour objet de déterminer l'organisation et les conditions d'exploitation de la Halle de Marché et des divers commerces.

Il pourra être modifié par le Locataire Principal, en cas de besoin, dans le but d'assurer une meilleure efficacité commerciale et ces modifications s'imposeront au Sous-Locataire.

Le Sous-Locataire déclare avoir parfaite connaissance du règlement intérieur dont il a reçu une copie dès avant ce jour, lequel figure en annexe des présentes.

6-2 Cahier des charges techniques

Comme il sera indiqué à l'article 7-2, l'aménagement des Locaux Loués objet des présentes est à la charge du Sous-Locataire.

Cet aménagement est strictement encadré pour assurer l'harmonie et la sécurité des lieux par un Cahier des charges techniques (C.C.T.).

Le Sous-Locataire déclare avoir parfaite connaissance du Cahier des charges techniques dont il a reçu une copie dès avant ce jour, et lequel figure en annexe des présentes.

Il est précisé qu'en cas de discordance entre le cahier des charges ou le règlement intérieur et le présent bail, les dispositions les plus strictes prévaudront.

ARTICLE 7- CHARGES ET CONDITIONS

Pendant la durée de la sous-location, les parties seront soumises aux charges et conditions ordinaires et de droit.

En outre, la sous-location est consentie aux conditions suivantes :

7-1 Etat des lieux

Le Sous-Locataire prendra les Locaux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de son entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Locataire Principal aucune réfection, aucun travaux ou équipements supplémentaires, et ce même s'ils étaient rendus nécessaires par l'activité envisagée.

A ce titre, le Sous-Locataire supportera s'il y a lieu les travaux nécessaires à leur mise en conformité avec la réglementation applicable et devra s'assurer du respect des diverses prescriptions imposées par l'administration en ce compris pour cause d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP), excepté les travaux relevant de l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Les aménagements des Locaux Loués sont à la charge du Sous-Locataire comme indiqué à l'article 7-2.

En outre, le Sous-Locataire devra faire son affaire personnelle de toutes autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformera aux règlements en vigueur, de façon à ce que la responsabilité du Locataire Principal ne puisse en aucun cas être recherchée.

En conséquence, il ne pourra être intentée par le Sous-Locataire aucune action fondée sur le non-respect de l'obligation de délivrance du Locataire Principal, tant lors de la prise d'effet du bail qu'au cours de son exécution.

A cet égard, le Sous-Locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir visités dès avant ce jour.

A la date de l'entrée en jouissance, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties, conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Locataire Principal et le Sous-Locataire, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 alinéa 2 du Code de commerce.

Un exemplaire de l'état des lieux sera conservé par chacune des parties.

7-2 Aménagement des Locaux Loués

Aménagements lors de l'entrée en jouissance :

Le Sous-Locataire devra procéder à sa charge à l'aménagement des Locaux Loués en conformité avec le Cahier des charges techniques annexé aux présentes.

Il assumera toutes les responsabilités pouvant résulter de ces aménagements et devra couvrir ou faire couvrir par des compagnies d'assurances notoirement solvables tous les risques courus.

Son dossier d'agencement devra être soumis au Locataire Principal pour validation avant tout commencement de travaux.

Le non-respect des prescriptions du cahier des charges ouvrira la possibilité au Locataire-Principal de réclamer le rétablissement des lieux en conformité avec le Cahier des charges techniques dans le délai d'un mois.

Après mise en demeure restée sans réponse sous quinzaine, le Locataire Principal pourra procéder auxdits travaux aux frais du Sous-Locataire majorés d'une indemnité de 50% du coût des travaux.

Aménagements en cours de bail :

Si le Sous-Locataire souhaite installer des nouveaux aménagements, ou les modifier, il devra obtenir l'autorisation préalable du Locataire Principal. Ce dernier, au vu des plans et projets qui lui seront communiqués, sera en droit de refuser son agrément s'il apparaît que les travaux, agencements, installations, ou aménagements envisagés sont incompatibles avec l'harmonie générale de la Halle de Marché, ou s'ils sont susceptibles d'affecter la sécurité des personnes ou la solidité des structures.

Dans le cadre de cette autorisation préalable sollicitée par le Sous-Locataire, le Locataire Principal sera par ailleurs en droit d'imposer au Sous-Locataire des types déterminés de mobilier, de matériel, ou d'agencement, hors installations techniques qui relèvent de la seule compétence du Sous-Locataire, afin de maintenir une harmonie entre l'ensemble des locaux et avec la décoration des parties communes.

Sort des aménagements en fin de jouissance

Le Sous-Locataire ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun des aménagements qu'il aura incorporés aux Locaux Loués, s'ils ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans

détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

7-3 Entretien et réparations des Locaux Loués

Le Sous-Locataire entretiendra les Locaux Loués en bon état d'entretien en effectuant au fur et à mesure qu'elles seront nécessaires toutes les réparations locatives et d'entretien utiles au maintien permanent des Locaux Loués en bon état.

Il devra notamment maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté les Locaux Loués, vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à la remise en peinture aussi souvent que nécessaire ; remplacer, réparer s'il y avait lieu ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les Locaux Loués, même si ces dégradations devaient être attribuées à la vétusté ou à la force majeure.

Il devra faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations et agencements à son usage personnel et aura entièrement à sa charge l'entretien complet de la devanture et des fermetures des Locaux Loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté.

Le Sous-Locataire supportera, en outre, toutes les réparations de quelque nature qu'elles soient qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations d'entretien à sa charge, ainsi que des dégradations causées dans les lieux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le Sous-Locataire aura à sa charge la réalisation de tous diagnostics utiles pour être en conformité avec la législation en vigueur à savoir notamment: vérification électrique, sécurité, accès au public, Dès leur réalisation, le Sous-Locataire les transmettra au Locataire Principal.

Si le Locataire Principal se charge de faire réaliser tout ou partie des diagnostics précités, le coût de ces derniers afférents aux Locaux Loués sera refacturé au Sous-Locataire.

Il aura également à sa charge tous les contrats de maintenance de ses équipements propres installés dans les Locaux Loués.

À défaut d'exécution par le Sous-Locataire des obligations d'entretien et de réparations lui incombant en vertu du présent bail, le Locataire Principal pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais du Sous-Locataire, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

Ne seront pas à la charge du Sous-locataire les dépenses relatives aux réparations et travaux suivants incombant à un bailleur, conformément à l'article R.145-35 du code de commerce, savoir:

- les dépenses relatives aux grosses réparations visées par l'article 606 du Code Civil ainsi que le cas échéant les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,

- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Le Sous-Locataire souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le Locataire Principal ou le Bailleur seraient en droit de faire exécuter dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, ainsi que tous travaux intéressant les parties communes ou d'autres parties privatives des lieux, alors même que ces travaux excéderaient une durée de vingt et un jours par dérogation à l'article 1724 du code civil.

Le Sous-Locataire devra prévenir immédiatement, et dès qu'il en aura eu connaissance, le Locataire Principal de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les Locaux Loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui seraient à la charge du Locataire Principal ou du Bailleur. Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices et de tous désordres engendrés par son silence ou par son retard.

Le Sous-Locataire devra déposer sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux.

L'ouverture des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télex, etc... devra toujours être autorisée ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'Art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et télex.

Enfin pour les parties communes, le Sous Locataire supportera une quote-part des charges communes mentionnée au 14-2.

7-4 Travaux de mises aux normes imposés par l'Administration

Le Sous-Locataire supportera seul la charge des travaux qui seraient imposés au cours du bail par quelque autorité ou administration que ce soit, pour la mise en conformité des Locaux Loués et leurs équipements—avec les règles actuelles, nouvelles ou futures notamment en matière environnementale, d'hygiène, d'accessibilité au public, de salubrité, ou de sécurité, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à son activité, à l'exception de ceux qui relèveraient des grosses réparations visés à l'article 606 du code civil et des honoraires liés à la réalisation de ces derniers.

Le Sous-Locataire est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve toutefois d'en avertir préalablement le Locataire Principal et lui justifier préalablement leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire.

Ces travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Locataire Principal si bon lui semble. dont les honoraires seront intégralement supportés par le Sous-Locataire.

Ils se trouveront incorporés aux lieux loués et le Sous Locataire perdra tous droits à leur égard en fin de jouissance.

7-5 Travaux d'amélioration ou de transformation par le Sous-locataire en cours de bail

Le Sous-Locataire ne pourra faire dans les Locaux Loués, aucune construction, surélévation, démolition, transformation, percement de murs, cloisons ou planchers et sols, ni aucun travaux qui impliqueraient les organes de sécurité, sans l'autorisation expresse et par écrit du Locataire Principal.

A cet égard il est précisé que toute modification ou changement de distribution par le Locataire Principal des locaux de la Halle de Marché, sont eux-mêmes soumis à l'accord du Bailleur et/ou l'observation de certaines prescriptions imposées par lui, notamment pour ce qui concerne la sécurité.

En conséquence, le Locataire Principal se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du Sous-Locataire, si des transformations ont été réalisées par le Sous-Locataire en infraction des alinéas précédents.

Ces travaux s'ils sont autorisés seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du Locataire Principal dont les honoraires seront intégralement supportés par le Sous-Locataire.

Ils ne donneront pas lieu à une quelconque indemnisation au profit du Sous-locataire.

En toute hypothèse, le Sous-Locataire ne pourra en fin de jouissance reprendre aucun des éléments incorporés aux Locaux Loués, s'ils ne peuvent être détachés sans être détériorés ou sans détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

7-6 Contrats d'abonnement

Le Sous-Locataire souscrira directement avec les services publics et les prestataires privés tous contrats nécessaires à son exploitation.

A cet égard, il fera son affaire personnelle, à son nom et à ses frais, des branchements des fluides et notamment l'eau et l'électricité, ainsi que le téléphone desservant les lieux loués, en acquittera toutes les factures d'abonnement et de consommation, de sorte que le Locataire Principal ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, l'électricité, le téléphone.

7-7 Enseigne

Le Sous-Locataire devra apposer son enseigne dans le respect des prescriptions du Cahier des Charges Technique annexé aux présentes.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Sous-Locataire.

Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourraient occasionner.

Lors de tous travaux le nécessitant, le Sous-locataire devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

7-8 Occupation - Jouissance

Le Sous-Locataire devra jouir des lieux loués raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués ou de l'immeuble, et ne puisse causer aux autres locataires ou voisins, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du Sous-Locataire, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

A ce titre, le Sous-Locataire répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués ou à l'immeuble et devra informer immédiatement le Locataire Principal de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent ; et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le Locataire Principal ou le Bailleur de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis d'eux du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à leurs compagnies d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le Sous-Locataire devra rembourser au Locataire Principal toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le Sous-Locataire.

Par ailleurs, le Sous-Locataire exercera directement, sans recours contre le Locataire Principal, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Sous-Locataire ne pourra rien réclamer au Locataire Principal, tous les droits dudit Sous-Locataire étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Sous-Locataire pourrait être victime dans les lieux loués, le Sous-Locataire renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le Locataire Principal n'assumant aucune obligation de surveillance.

Le Sous-Locataire devra tenir les lieux loués en état d'exploitation permanente et effective.

Il devra maintenir les lieux garnis de meubles, matériels et marchandises en qualité, quantité et valeur suffisante pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de l'ensemble des conditions et charges du présent bail.

Le Sous-Locataire veillera à ne pas dépasser les charges au sol admissibles, étant précisé que ces dernières sont fixées dans le Bail Principal comme suit: *250 kg/m² pour les espaces logistiques (bureaux- locaux communs-vestiaires...) et 400 kg/m² pour les espaces de vente (surface exploitée).*

Il devra se conformer à toutes les dispositions du Règlement intérieur et du Cahier des Charges Techniques de la Halle de Marché.

Il s'oblige également à respecter les charges et obligations de tout règlement intérieur de l'immeuble, de copropriété, cahier des charges de l'immeuble et celles imposées par tous organismes créés éventuellement entre propriétaires et/ou occupants de l'immeuble.

7-9 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Le Sous-Locataire devra:

- se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité.
- faire son affaire personnelle, de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux.
- faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le tout de manière que le Locataire Principal ne puisse jamais être inquiété ni recherché à ce sujet.

Au cas où néanmoins le Locataire Principal aurait à payer certaines sommes du fait du Sous-Locataire, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

7-10 Assurances

7-10-1- Assurances du Bailleur

Le Bailleur s'est engagé à faire garantir auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables, en valeur à neuf et pour des montants suffisants permettant ainsi d'abroger l'application de toute règle proportionnelle :

- a) Les immeubles, y compris les agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fond à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipement et installations en place au jour de la prise d'effet du bail, y compris les honoraires de l'architecte reconstruteur, contre les risques énumérés ci-après:
 - l'incendie, la foudre ; toutes explosions ; dommages électriques ;
 - chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne ; parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci ; franchissement du mur du son, chocs de véhicules terrestres ;
 - ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, catastrophes naturelles ;
 - grèves, émeutes, mouvements populaires, terrorisme, vandalisme, malveillance sabotage ; détériorations immobilières et mobilières affectant des éléments appartenant au Bailleur à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol ;
 - dégâts des eaux, y compris les frais de recherches de fuites ; poids de la neige sur toitures ;
 - bris de glaces ;
 - pertes de loyers pour une durée maximum de deux années ;
 - frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaielements, échafaudage

- rendus nécessaires pour la remise en état des lieux ;
- honoraires d'experts ;

Lesdites garanties devant être indexées sur l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par la Fédération Nationale du Bâtiment et des Activités Annexes, le BT 01, l'indice RI ou sur tout autre indice équivalent accepté par le Bailleur.

b). Sa Responsabilité Civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations en place au jour de la prise d'effet du bail, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

7-10-2- Assurances du Locataire Principal

Le Locataire Principal s'est engagé à faire garantir de même auprès d'une ou plusieurs Compagnies notoirement solvables :

- a. ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, ainsi que toutes installations, embellissement exécutées ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, contre la totalité des risques et périls indiqués au paragraphe 7-10-1 a).
- b. sa Responsabilité Civile, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers (dont les voisins), du fait de son activité, ses matériels, meubles, agencements, marchandises et toutes installations, embellissements, ainsi que ses activités, marchandises et de son personnel.

7-10-3- Assurances du Sous-Locataire

Le Sous-Locataire s'engage à faire garantir de même auprès d'une ou plusieurs Compagnies notoirement solvables :

- a) ses meubles, objets mobiliers, matériels, marchandises, ainsi que toutes installations, embellissement exécutées ou non à ses frais dans les locaux qu'il occupe, contre les risques suivants :
 - l'incendie, la foudre ; toutes explosions ; dommages électriques ;
 - chute et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne ; parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci ; franchissement du mur du son, chocs de véhicules terrestres ;
 - ouragans, tempêtes, trombes, tornades, cyclones, catastrophes naturelles ;
 - grèves, émeutes, mouvements populaires, terrorisme, vandalisme, malveillance sabotage ; détériorations à l'occasion d'un vol ou d'une tentative de vol ;
 - dégâts des eaux, y compris les frais de recherches de fuites ;
 - bris de glaces ;
 - et tous autres risques normalement assurés.

Il souscrira également une garantie pertes d'exploitation.

- b) sa Responsabilité Civile, à raison de tous les dommages de quelque nature qu'ils soient causés à des tiers (dont les voisins), du fait de son exploitation et son occupation des lieux.

Le Sous-Locataire devra s'acquitter des primes relatives à ces assurances et justifier de la validité de ses contrats au Locataire Principal pour la première fois lors de la signature des présentes en fournissant l'attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus et ensuite à chaque réquisition de celui-ci et en toute hypothèse en les communiquant par courrier ou voie dématérialisée une fois par an au Locataire Principal.

Le Sous-Locataire devra aviser le Locataire Principal par lettre recommandée avec demande d' accusé de réception, de toute aggravation de risque pouvant résulter de la création ou la modification de son activité.

Si l'activité exercée par le Sous-Locataire entraînait soit pour le Locataire Principal soit pour le Bailleur soit pour les autres occupants de l'immeuble des surprimes d' assurances, le Sous-Locataire s'engage au paiement de ces surprimes.

Le Sous-Locataire s'engage à se conformer à toute décision prise par le Locataire Principal ou le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leurs recommandations.

Faute pour le Sous-Locataire d'avoir souscrit lesdites polices d' assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Locataire-Principal se réserve d'y procéder. Dans ce cas, le Sous-Locataire s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorée de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts au taux légal majoré de Trois (3) points à compter du jour où ces sommes auraient été payées.

Le Sous-Locataire devra en outre souscrire ou faire souscrire toutes assurances particulières pour les aménagements ou travaux qu'il réaliserait dans les lieux.

7-10-4- Renonciation à recours réciproque

Aux termes du Bail Principal, le Bailleur renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le Locataire Principal par application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code Civil, l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du Bailleur, il pourrait exercer contre le Locataire Principal, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs. Le Locataire Principal renonce au recours qu'il pourrait être fondé à exercer contre le Bailleur par application des articles 1302, 1732, 1733, 1734 et 1735 du Code Civil, l'assureur renonce au recours que, comme subrogé dans les droits du Locataire Principal, il pourrait exercer contre le Bailleur, dont la responsabilité se trouverait engagée dans la réalisation de dommages, de frais ou de pertes garantis, et contre ses assureurs.

Aux présentes le Locataire Principal et le Sous-Locataire renoncent réciproquement à tout recours entre eux et leurs assureurs en cas de dommages, de frais ou pertes garantis et dont ils pourraient être tenus responsables pour quelque cause que ce soit.

Le Locataire Principal et le Sous-Locataire s'engagent à faire insérer dans leurs polices d' assurances respectives, la présente renonciation à recours réciproques et à faire renoncer également leurs assureurs à tous recours contre les parties et entre eux.

Les contrats d' assurance du Sous-Locataire devront comporter également une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs, et les polices du Bailleur une clause de renonciation à recours contre le Sous-Locataire et ses assureurs, ainsi qu'une clause de

renonciation de leurs assureurs contre les parties et entre eux.

7-10-5 Le Sous-Locataire supportera en outre au titre des charges collectives mentionnées au 14-2 une quote-part des primes d'assurances afférentes aux polices souscrites par le Bailleur dont le Bail Principal prévoit la prise en charge par le Locataire Principal, ainsi qu'une quote-part des primes d'assurance afférentes aux polices souscrites par le Locataire Principal, telles qu'énoncées ci-dessus.

7-11 Visite des lieux

Le Sous-Locataire devra laisser le Locataire Principal et/ou le Bailleur, leurs représentants respectifs, leurs assureurs, architectes et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, pendant les heures d'ouverture et, en dehors des heures d'ouverture en cas d'urgence manifeste, afin de prendre les mesures conservatoires de leurs droits et faire effectuer les réparations nécessaires, ou pour les faire visiter pendant les heures d'ouverture en cas de vente ou relocation après congé.

7-12 Changement d'état ou de statut juridique du Sous-Locataire

Le changement d'état du Sous-Locataire qu'il soit personne physique ou morale devra être notifié au Locataire Principal, dans le mois de l'évènement.

Il en sera ainsi en cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination, de siège social ect..) ou de changement de son représentant légal.

7-13 Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Sous-Locataire constitueront pour tous les ayants causes et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ARTICLE 8 – RENONCIATIONS ET CLAUSES DE NON GARANTIE

8-1 Renonciation à réclamation

Le Locataire Principal ne sera tenu à aucune autre garantie que celle de l'existence du Bail Principal.

Le Sous-Locataire renonce à toute action contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

8-2 Clause de non-garantie de commercialité

Le Locataire Principal a pour seule obligation de mettre les Locaux Loués à la disposition du Sous-Locataire, conformément aux dispositions du présent bail, ce que le Sous-Locataire reconnaît.

En conséquence, le Locataire Principal ne pourra en aucun cas être tenu pour responsable de l'échec commercial du Sous-Locataire ou du fait que les résultats financiers de l'exploitation ne correspondent pas à ceux escomptés, l'installation du Sous-Locataire dans la Halle de Marché impliquant l'acceptation par lui d'un risque tant en ce qui concerne le développement de la Halle de Marché que la réussite future de son propre commerce. Le Sous-Locataire ne pourra donc se prévaloir de l'insuccès de la commercialisation du marché ou de sa propre exploitation pour demander une indemnité au Locataire Principal pour quelque cause que ce soit (par exemple, le remboursement de travaux qu'il aura réalisés dans les locaux, les pertes d'exploitation qu'il a subies, etc.). Le Locataire Principal entend sur ce point être exonéré de toute obligation de garantie.

ARTICLE 9 – SOUS-LOCATION – CESSION – DROIT DE PREFERENCE

9-1- Sous-Location de second degré – Location gérance

Les Locaux Loués seront occupés personnellement par le Sous-Locataire.

La Sous-Location partielle ou totale des Locaux Loués est strictement interdite et en conséquence le Sous-Locataire ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit sur tout ou partie des Locaux Loués. Il en est de même de la domiciliation d'un tiers ou d'une société autre que celle du Sous-Locataire.

La location-gérance est également interdite.

9-2-Cession du bail

Le Sous-Locataire ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et après avoir obtenu l'accord préalable et écrit du Locataire Principal qui ne pourra refuser ledit agrément que pour des motifs sérieux et légitimes.

A cette fin le Sous-Locataire devra informer le Locataire Principal par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son fonds de commerce, deux mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette demande d'agrément devra préciser l'état civil et adresse de l'acquéreur s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination et siège accompagnée d'un K Bis s'il s'agit d'une personne morale.

A défaut d'agrément exprès et par écrit, le silence gardé par le Locataire Principal pendant un délai d'un mois après réception de la demande d'agrément vaudra acceptation du cessionnaire proposé.

Le Locataire Principal sera appelé à concourir à l'acte de cession 15 jours au moins avant la date effective de signature de celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception ou par exploit d'huissier auquel sera joint le projet d'acte définitif de la cession.

L'absence du Locataire Principal dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêchera pas la cession si le cessionnaire proposé a été expressément ou tacitement agréé.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera signifié au Locataire Principal ainsi qu'au Bailleur, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans le délai d'un mois, sans frais pour eux.

En toute hypothèse, la cession ne pourra intervenir que si les charges et conditions du présent bail ont été exécutées et notamment, si aucun loyer charges et accessoires ne reste dû.

Le cédant sera garant et répondant solidaire de son cessionnaire et tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail, ce pendant une durée d'une année à compter de la date de prise d'effet de la cession du droit au bail.

Par dérogation à l'article L 145-16-1 du Code de commerce, le Locataire Principal informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai maximum de 6 mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code commerce, à la date d'effet de la cession, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre le cédant, le Locataire Principal et le cessionnaire.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente à frais partagés entre le Locataire Principal, le cédant et le cessionnaire.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession sous quelque forme que ce soit notamment en cas d'apport du fonds à une société, fût-elle préexistante.

En outre la cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le Preneur dans les lieux loués, celles-ci constituant un tout indivisible.

9-3- Cession du fonds exploité dans les lieux loués – Droit de préférence

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article 9-2 le Locataire Principal pourra acquérir par priorité le fonds exploité dans les lieux objet du présent bail, s'il offre au Sous-Locataire des conditions d'acquisition identiques à ce qu'un tiers lui en offrirait.

A cette fin, le Sous-Locataire devra informer le Locataire Principal par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son fonds de commerce, deux mois au moins avant la signature de l'acte.

Cette information devra préciser l'état civil et adresse de l'acquéreur (ou la dénomination et siège accompagnée d'un K Bis s'il s'agit d'une personne morale), l'objet, le prix, ses modalités de paiement, l'évaluation approximative du stock ainsi que l'identification des contrats de travail en cours. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession et ses annexes. Elle vaudra offre de vente aux conditions qui y sont contenues.

L'information ne sera considérée comme valable qu'après notification de l'intégralité des éléments ci-dessus.

Le Locataire Principal devra faire connaître dans les mêmes formes au Sous-Locataire son intention le cas échéant d'acquérir.

Le silence gardé par le Locataire Principal pendant le délai d'un mois après réception de cette information vaudra refus d'acquérir par priorité le fonds exploité dans les lieux objet du présent bail.

Le Locataire Principal pourra user de cette faculté pour lui-même ou pour toute autre personne qu'il se substituerait. Ce droit sera opposable aux acquéreurs successifs du fonds du Sous-Locataire.

Pour le cas où la vente interviendrait par adjudication, il devra être fait mention du présent droit de préférence dans le cahier des conditions de vente. Le Locataire Principal devra être convoqué par les soins du poursuivant. Il disposera d'un délai d'un mois pour se substituer à l'adjudicataire et devra, s'il entend user de ce droit, le lui faire connaître par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte d'huissier dans le mois de la date de l'adjudication.

Si le Sous-Locataire est une société, la cession de la majorité des droits sociaux de la société sous-locataire sera considérée comme une cession de fonds de commerce et soumise au droit de préférence du Locataire Principal. L'information comportera également le projet de cession et tous les contrats annexes, et notamment les garanties délivrées.

Ce droit de préférence s'imposera à tous les sous-locataires successifs pendant la durée du présent bail, ses prorogations ou renouvellements. Le Sous-Locataire s'oblige, si une cession intervient, à reproduire la présente clause dans l'acte de cession, et à faire prendre par le cessionnaire l'engagement de respecter le droit de préférence et d'en assurer la transmission aux cessionnaires successifs.

Si la cession était finalement consentie à un autre candidat acquéreur ou à des conditions plus avantageuses que celles notifiées au Locataire Principal, une nouvelle notification devra lui être faite, portant à sa connaissance le projet ou les conditions modifiées.

Cette notification réitérée ouvrirait à son profit un nouveau délai d'un mois pour lui permettre d'exercer son droit de préférence dans les conditions sus-indiquées.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra être régularisée dans les deux mois de la notification faite par le Locataire Principal.

Les délais indiqués au présent article sont calculés conformément aux prescriptions des articles 640 à 642 du Code de procédure civile.

ARTICLE 10 – LOYER

La présente sous-location est consentie et acceptée moyennant un loyer variable proportionnel au chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Locataire pendant la période considérée.

Toutefois ce loyer ne pourra être inférieur à un montant minimum garanti.

Le loyer s'entend hors charges, droits et taxes.

10- 1 Loyer variable

10-1-1 Taux applicable

Le loyer variable est égal à 8% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Locataire ; ce pourcentage s'appliquant jusqu'à un chiffre d'affaires inférieur ou égal à 100.000 € hors taxes.

Au-delà d'un chiffre d'affaires de 100.000 € hors taxes, le taux sera ramené à 6% du chiffre d'affaires hors taxes réalisé par le Sous-Locataire.

10-1-2 Définition du chiffre d'affaires utilisé pour le calcul du loyer

Le chiffre d'affaires qui servira de base pour le calcul du loyer sera constitué par toutes les recettes hors taxes réalisées par le Sous-Locataire à raison des activités exercées dans ou à partir des lieux loués (vente à domicile, vente à l'exportation, etc.), qu'il s'agisse de vente de produits, biens ou de marchandises ou de services rendus à la clientèle. Le chiffre d'affaires comprendra en outre le montant total des ventes à tempérament ou à crédit, ledit montant étant considéré comme ayant été réalisé à la date d'octroi du crédit.

Toutefois seront exclus de la détermination du chiffre d'affaires du Sous-Locataire :

- les frais d'emballage ou de port facturés au client ;
- les rabais, ristournes, remises ou les avantages directs ou indirects consentis à la clientèle (par exemple les intérêts afférents aux ventes à crédit prises en charge par le Sous-Locataire) ;
- les restitutions pour commandes annulées ou marchandises refusées.

En cas de cession du présent bail le chiffre d'affaires pris en considération pour le calcul du loyer sera celui réalisé par le cédant ayant servi à la fixation du dernier terme de loyer. Le chiffre d'affaires du cessionnaire ne sera pris en compte qu'à partir du moment où ce dernier aura réalisé un mois complet d'exploitation.

10-1-3 Déclaration et contrôle du Chiffre d'affaires

1) Le Sous-Locataire s'oblige à tenir les livres et documents précis établissant le chiffre d'affaires réalisé par lui ou toute personne autorisée par lui tel qu'il a été défini plus haut. Il s'engage à les communiquer au Locataire Principal ou au mandataire désigné par lui dans le mois de la demande qui en sera faite. Le Locataire Principal pourra obtenir copie de toutes les pièces qui lui paraîtraient utiles, au frais du Sous-Locataire. Ces livres et documents devront être conservés par le Sous-Locataire pour faire éventuellement l'objet d'une communication au Locataire Principal pendant un délai de trois ans à compter de l'expiration de chaque année.

La comptabilité du Sous-Locataire devra être analytique et porter exclusivement sur l'exploitation dans, sur ou à partir des Locaux Loués.

2) Le Sous-Locataire aura l'obligation d'utiliser des caisses enregistreuses de la marque et du type agréée par le Locataire Principal pour enregistrer ses opérations. Le chiffre d'affaires sera relevé via le système d'encaissement agréé par le Locataire Principal comme prévu dans le règlement intérieur.

Le Sous-Locataire s'engage à se doter et renouveler s'il y a lieu son matériel pour répondre au système d'encaissement agréé par le Locataire Principal.

3) Dans les 5 jours suivant la fin de chaque mois le Sous-Locataire devra faire connaître au Locataire Principal le chiffre d'affaires réalisé, déterminé comme dit ci-dessus, dont le montant sera certifié sincère et véritable par lui. Les états mensuels devront être établis de manière suffisamment nette et précise pour que le Locataire Principal puisse s'en satisfaire et en suivre tous les détails.

4) Dans les 60 jours suivant l'expiration de chaque année civile de location, le Sous-Locataire devra communiquer au Locataire Principal dans les conditions indiquées au 1) le montant du chiffre d'affaires réalisé au cours de l'année écoulée, déterminé selon les critères ci-dessus fixés, certifié par un expert-comptable. Il devra également remettre au Locataire Principal une copie certifiée conforme des déclarations du chiffre d'affaires adressées par lui à l'Administration fiscale pour la période considérée.

5) A défaut par le Sous-Locataire de respecter les diverses obligations qui lui sont imposées ci-dessus afin de permettre au Locataire Principal d'avoir communication de ces documents comptables, il pourra y être contraint par simple ordonnance de référé du Président du tribunal de grande instance territorialement compétent à peine d'une astreinte conventionnellement fixée à la somme de 100 euros par jour de retard, courant dans les huit jours de la réception de la mise en demeure par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte d'huissier qui lui sera adressée par le Locataire Principal, à moins que ce dernier ne préfère mettre en oeuvre la clause résolutoire de plein droit ci-après stipulée.

6) Toute fraude ou tentative de fraude entraînera la résiliation du bail si bon semble au Locataire Principal. Le Sous-Locataire devra, en outre régler au Locataire Principal indépendamment du loyer afférent au chiffre d'affaires non déclaré, une indemnité d'un même montant que le loyer éludé, à titre de pénalité forfaitaire et irréductible.

10-2-Loyer minimum garanti :

10-2-1 Montant du loyer minimum garanti

Le Sous-Locataire devra verser au Locataire Principal un loyer minimum garanti dont le montant est indiqué aux Conditions Particulières.

Ce montant minimum garanti sera payé à titre définitif si le loyer variable calculé tel qu'il est prévu ci-dessus est égal ou inférieur à ce montant.

Par contre le loyer variable sera seul appliqué dès lors qu'il excède le montant du loyer minimum garanti.

10-2-2 Indexation du loyer minimum garanti

Le montant du loyer minimum garanti sera indexé de plein droit chaque année le 1^{er} janvier et pour la première fois le 1^{er} janvier **2021** en fonction de la variation de l'indice ILC publié par l'INSEE.

A l'occasion de la 1^{ère} indexation du loyer, l'indice de base sera le dernier indice publié au jour de la prise d'effet du bail et l'indice de référence sera l'indice du 2^{ème} trimestre de l'année **2020**.

Pour les indexations suivantes, l'indice de référence de la dernière indexation pratiquée deviendra l'indice de base, l'indice de référence étant celui du même trimestre de l'année suivante.

Il en sera ainsi ensuite d'année en année.

L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le Sous-Locataire sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur ; l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Si l'indice choisi était modifié ou remplacé, le loyer serait révisé en utilisant le nouvel indice lui étant substitué, assorti, le cas échéant du coefficient de raccordement publié par l'INSEE.

Dans le cas où le loyer minimum serait l'objet d'une révision amiable ou judiciaire en cours de bail, la clause d'indexation continuera de s'appliquer et jouera automatiquement après écoulement d'un délai d'un an à compter de la date d'effet de la révision.

Caractère de la clause recette

Les parties ont entendu que la fixation du loyer telle que prévue par les dispositions qui précèdent échappe à l'ensemble des règles fixées par le statut des baux commerciaux (article L 145-33 à L 145-39 et R 145-20 à R 145-22 du Code de commerce) et qu'elle ne soit régie que par les présentes.

En conséquence toute intervention de l'autorité judiciaire tendant à écarter les mécanismes prévus conventionnellement par les parties, notamment pour rechercher la valeur locative, est d'un commun accord exclue.

10-3 Paiement du loyer

Le loyer ci-dessus défini sera payable comme suit :

- pour le loyer variable, mensuellement et d'avance au plus tard le 5 de chaque mois, à l'occasion du premier terme exigible en fonction du chiffre d'affaires réalisé au titre du mois précédent.
- pour le loyer minimum garanti, mensuellement et d'avance au plus tard le 5 de chaque mois.

Pour le premier terme de loyer du bail, ce dernier sera dû à titre provisionnel sur la base du montant du loyer minimum.

Par la suite si le chiffre d'affaires du mois précédent n'est pas connu au moment de la date d'exigibilité du loyer, le loyer mensuel sera dû au même montant que celui du mois précédent et au moins égal au montant du loyer minimum.

Une régularisation sera opérée après que le chiffre d'affaires aura été communiqué au Locataire Principal dans les conditions sus-indiquées :

- s'il existe un trop perçu, il devra être restitué dans les plus brefs délais au Sous-Locataire;
- en cas d'insuffisance, le Sous-Locataire devra verser le complément dans les huit jours de la réception du décompte qui lui sera adressé par le Locataire Principal.

Une régularisation sera par ailleurs établie à la fin de chaque année, après que le chiffre d'affaires annuel effectué par le Sous-Locataire ait été communiqué au Locataire Principal dans les conditions indiquées ci-dessus. Le trop perçu ou l'insuffisance feront l'objet d'un apurement selon les modalités indiquées dans l'alinéa précédent.

Les paiements auront lieu au domicile du Locataire Principal ou en tout autre endroit qu'il lui plaira de désigner.

Les parties conviennent que le loyer sera payé par virement bancaire.

Lorsque le Sous-Locataire en fera la demande, le Locataire Principal lui délivrera une quittance gratuitement. Elle portera le détail des sommes versées par le Sous-Locataire et mentionnera l'imputation de ces mêmes sommes.

De convention expresse, tous loyers et accessoires non payés à leur terme, seront majorés 15 jours après mise en demeure restée sans effet, d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux moyen mensuel du marché monétaire (T.M.M.) majoré de trois points avec un minimum de 10%, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement, à titre de dommages et intérêts.

10-4 Point de départ du loyer et des charges:

Compte tenu des aménagements à réaliser par le Sous-Locataire avant l'ouverture à l'exploitation des locaux objets des présentes, le Locataire Principal consent la gratuité des loyers ainsi que des charges du bail courant de la date de l'entrée en jouissance jusqu'à la date d'ouverture de la Halle de Marché au public.

10-5 Assujettissement du loyer à la TVA

Le Sous-Locataire s'engage, à acquitter entre les mains du Locataire Principal, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

ARTICLE 11 – DROIT D'ENTRÉE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant une somme dont le montant, payable à la signature des présentes, et le règlement aux présentes sont indiqués aux Conditions Particulières, à titre de droit d'entrée.

Ce droit d'entrée sera définitivement acquis au Locataire Principal, sans qu'il puisse être tenu d'en restituer tout ou partie au Sous-Locataire et sans imputation quelconque possible sur les loyers convenus pour quelque cause que ce soit et alors même que le bail consenti par les présentes viendrait à prendre fin avant son expiration normale pour quelque cause que ce soit.

Il ne sera tenu aucun compte entre les parties de cette somme dans le cadre de la fixation des loyers.

ARTICLE 12 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Sous-Locataire, celui-ci verse à la signature du présent bail au Locataire Principal, une somme correspondant à un terme du loyer minimum garanti hors charges et hors taxes comme il est indiqué aux conditions particulières.

Cette somme est remise au Locataire Principal à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Locataire Principal jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Sous-locataire pourrait devoir au Locataire Principal à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur ce dépôt.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

En aucun cas, le Sous-Locataire ne pourra imputer le loyer, les charges et les taxes dont il est redevable sur le dépôt de garantie.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Sous-Locataire, le dépôt de garantie restera acquis au Locataire Principal à titre de premiers dommages et intérêts.

ARTICLE 13- IMPOTS ET TAXES

Le Sous-Locataire acquittera ses impôts personnels: CFE, CVAE et toutes taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est, et sera assujetti personnellement et dont le Locataire Principal pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, et il devra justifier de leur acquit au Locataire Principal à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il supportera en outre au titre des charges collectives mentionnées au 14-2 une quote-part de l'impôt foncier, taxe d'enlèvement des ordures ménagères ou autres taxes relatives à l'usage des lieux ou tout service dont il bénéficie.

ARTICLE 14 - CHARGES ET PRESTATIONS

14-1 Détermination des charges

Selon les dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce énoncées ci-après, il est rappelé à titre liminaire et en guise de principe général que ne peuvent être imputés au locataire :

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

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

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

impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement ;

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

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

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

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

Il est par ailleurs indiqué qu'au titre du Bail Principal, les charges concernant l'Immeuble, incombant au preneur (Locataire Principal) pour la quote-part des locaux qui lui sont loués, sont énoncées comme suit :

Le Preneur remboursera dans les charges au Bailleur toutes les dépenses de quelque nature que ce soit, liées aux injonctions de l'administration, à toute nouvelle réglementation, mise en conformité quel qu'en soit le domaine dès lors que celles-ci seront liées à l'activité exploitée par le Preneur dans les Locaux Loués, aux assurances souscrites par le Bailleur dans le cadre de la copropriété, au fonctionnement, à l'entretien, à l'amélioration ou à la conservation de l'immeuble et de l'ensemble de ses équipements en ce compris leur remplacement, de telle sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de toutes charges pour lui, excepté les charges non imputables au Preneur conformément à l'article R 145-35 du code de commerce.

Le Preneur remboursera également au Bailleur le coût des frais et honoraires, de gestion technique, ainsi que les honoraires liés à l'administration des charges, outre les honoraires de copropriété lorsque l'immeuble est assujéti au régime de la copropriété.

De même, il remboursera toutes taxes, impôts et redevances, y compris l'impôt foncier, les charges municipales, prestations ou services afférents à l'immeuble, présents ou futurs.

Ces charges incomberont au Preneur, pour les charges communes afférentes à l'immeuble dont dépendent les locaux loués, au prorata de la surface louée soit 1 953,90 m2 par rapport à la surface totale à louer de l'immeuble soit 2 759 m2.

Le Sous-Locataire remboursera au Locataire Principal, au titre des charges communes, la quote-part des Locaux Loués dans les charges communes de l'Immeuble refacturées par le Bailleur au Locataire Principal, ainsi que dans les charges communes de la Halle de Marché directement supportées par le Locataire Principal, telles que ces charges sont énoncées au 14-2 ci-après.

Il remboursera en outre au Locataire Principal, au titre des charges privatives, les dépenses de fournitures engagées par ce dernier pour son compte comme indiqué au 14-3 ci-après.

14-2 Charges communes mises à la charge du Sous-Locataire

Les parties à usage collectif de l'Immeuble et/ou de la Halle de marché concernent la totalité des éléments de structure, de surface ou des locaux et leurs équipements ne faisant pas l'objet d'une jouissance privative et qui sont affectés à l'utilisation de tous les exploitants ou de certains d'entre eux.

Les charges communes concernent toutes les charges fourniture et prestations relatives à l'usage et l'entretien des parties à usage collectif de l'Immeuble et de la Halle de Marché énoncées ci-après.

Sous réserve de l'application des dispositions de l'article R 145-35 du code de commerce précitées, les charges communes incombant au Sous-Locataire, comprennent, sans que cette liste n'implique pour le Locataire Principal une obligation de fournir les prestations correspondantes, les dépenses exposées pour :

- Le nettoyage et l'entretien des parties intérieures et extérieures à usage commun de l'Immeuble
- L'entretien, fonctionnement, maintenance des équipements, réseaux et installations communs de l'Immeuble en ce compris le réseau de chauffage
- L'entretien, le fonctionnement, maintenance de l'ascenseur monte-charges
- L'entretien, le fonctionnement, maintenance des fermetures, portes automatiques, sas, grilles, portes et portes coupe-feu, portes coulissantes, volets roulants, vitrages, rideaux
- L'entretien, fonctionnement, maintenance, (location éventuelle) de toutes les installations, matériels et équipements communs de la Halle de Marché, en ce compris le système de froid, moteur central et chambres froides ; le renouvellement de l'agencement et du mobilier des parties communes sauf en cas de vétusté
- Le nettoyage et l'entretien de tous les locaux et équipements de la Halle de Marché : zone de marché, halls et aires de circulation, sols, sanitaires, locaux techniques, locaux sociaux ou d'agrément
- Le chauffage, la réfrigération ou ventilation désenfumage des parties communes
- L'eau, électricité, éclairage de la Halle de Marché; internet
- Les services collectifs tels que la collecte des déchets des parties communes et des stands, stockage, traitement ; ramassage de vaisselle, plonge
- L'hygiène et la sécurité ; acquisition et remplacement de l'outillage, matériel et produits d'entretien
- Le contrat d'alarme
- La sécurité contre l'incendie (en ce compris les dépenses nécessaires pour respecter la réglementation ou les exigences des contrats d'assurance tels que les contrôles du réseau RIA et SSI)
- La mise en conformité des locaux et équipement communs avec les réglementations applicables, notamment en matière d'hygiène, accessibilité, sécurité, à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil
- Les assurances souscrites tant par le Bailleur que par le Locataire Principal
- La taxe foncière, taxe de balayage, taxe d'enlèvement des ordures ménagères et les taxes additionnelles à la taxe foncière actuelles ou futures ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'Immeuble ou à un service dont les locataires bénéficient directement ou indirectement

Les dépenses afférentes à ces postes incluent notamment les coûts des personnels, intervenants extérieurs, abonnements, consommations, fournitures.

Le Locataire Principal se réserve le droit de modifier à tout moment les services de la Halle de Marché, soit pour réduire les charges soit pour améliorer le niveau de service fournis aux exploitants. Conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce, le Locataire principal informera le Sous-Locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Les dépenses visées à l'article R 145-35 non imputables au Sous-Locataire (à l'exception de la taxe foncière et impôts sus visés) demeurent en tout état de cause et dans leur intégralité à la charge du Locataire Principal / et ou du Bailleur.

Répartition des charges communes

Les charges communes sus énoncées incombant à l'ensemble des sous-Locataires de la Halle de Marché, qu'elles concernent l'Immeuble à concurrence de la quote-part refacturée par le Bailleur au Locataire Principal, ou qu'elles concernent la Halle de marché, seront supportées par le Sous-Locataire au prorata de la surface exploitée. A cet égard il est convenu de retenir le nombre de mètres linéaires de son stand par rapport à celui que représente l'ensemble des stands de la Halle de Marché, soit 222,6 mètres linéaires.

14-3 Charges privatives

Il est rappelé que le Sous-Locataire conserve l'initiative et la charge des dépenses afférentes à ses parties privatives et aux équipements, installations et aménagements privatifs. Il acquitte les frais relatifs aux branchements abonnements et consommations des fluides dont les arrivées ont été individualisées pour les Locaux Loués. Il doit s'acquitter des impôts lui incombant personnellement, charges salariales, assurances.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur toutes les dépenses faites pour son compte et directement imputables à l'exploitation des Locaux Loués.

Il en sera notamment ainsi pour les frais liés à sa consommation en fluide frigorifique selon les indications de son compteur et relevés.

D'une manière générale, il est indiqué que, si le Locataire Principal est amené à régler certaines dépenses pour le compte du Sous-Locataire, celui-ci s'engage à les lui rembourser à première demande.

14-4 Paiement des charges - Provision

Le paiement de la quote-part des charges communes et des charges privatives incombant au Sous-Locataire aura lieu au moyen de provisions payables mensuellement et d'avance en même temps que chaque terme de loyer, le compte étant soldé une fois l'an.

Les charges seront réglées au moyen de prélèvements automatiques et assujetties à la TVA au taux en vigueur à chaque échéance.

Le Locataire Principal établira chaque année un budget prévisionnel de charges à répartir entre les différents commerçants de la Halle de Marché.

Le Sous-Locataire devra verser, au jour de l'ouverture au public du Marché des Halles, sa quote-part de provision pour charges calculée à partir de ce budget, pour la période allant jusqu'à la fin du mois civil en cours.

Les acomptes mensuels de charges, taxes, contributions et dépenses versés au titre de provision pourront être appelés soit sur la base du budget prévisionnel pour l'année en cours, établi en début d'année, soit sur la base du montant annuel réel des charges de l'année précédente.

Le Locataire Principal se réserve la faculté de modifier en cours d'année le budget prévisionnel si celui-ci est en distorsion avec les charges prévisibles de l'année.

La régularisation des charges de l'année écoulée sur la base des dépenses réelles sera effectuée à la fin de chaque année.

Conformément aux dispositions de l'article R 145-36 du Code de commerce, l'état récapitulatif annuel mentionné au 1^{er} alinéa de l'article L 145-40-2 du même code, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, sera communiqué au Sous-Locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi. A cette occasion, le Locataire Principal communiquera au Sous-Locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Le montant réel des charges sera réparti entre les Sous-Locataires en faisant apparaître les montants hors taxes et la TVA que le Sous-Locataire pourra récupérer, après paiement intégral des sommes appelées.

Si nécessaire, il sera procédé à une régularisation annuelle pour le solde des charges, impôts et taxes sur la base du montant réel des charges dues par chaque Sous-Locataire.

Le Sous-Locataire s'engage à régler, à première demande, la totalité des quotes-parts lui incombant, dans les conditions définies ci-dessus, ainsi que la régularisation annuelle qui résultera des arrêtés de comptes visés ci-dessus.

Si la régularisation annuelle fait apparaître un solde en faveur du Sous-Locataire, il sera imputé sur l'acompte mensuel suivant.

Toutes sommes non payées à leur terme seront majorées 15 jours après mise en demeure restée sans effet, d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux moyen mensuel du marché monétaire (T.M.M.) majoré de trois points avec un minimum de 10%, sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement, à titre de dommages et intérêts.

ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, du règlement intérieur ou des obligations imposées au Sous-Locataire par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au Locataire Principal, sans qu'il y ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

En cas de résolution de plein droit ou judiciaire du fait du Sous-Locataire, le montant du dépôt de garantie restera acquis au Locataire Principal à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres dus ou indemnisations.

Dans le cas où le Sous-Locataire se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 10 % au prorata du nombre de jours d'occupation.

Enfin, il suffira d'une simple ordonnance de référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de BORDEAUX pour obtenir l'expulsion des lieux loués du Sous-Locataire ou de tout occupant de son chef.

ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LIEUX

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le Sous-Locataire devra UN MOIS avant la fin du bail, informer le Locataire Principal de la date de son déménagement.

Le Sous-Locataire ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du Locataire Principal de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail.

A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire. L'ensemble des réparations s'effectuera sous la surveillance de l'architecte du Locataire Principal, dont le Sous-Locataire supportera les honoraires. Si une telle remise en état est nécessaire, le Sous-Locataire versera au Locataire Principal, à compter de la date d'expiration du bail, une indemnité établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 10%, au prorata du nombre de jours nécessaires à la remise en état des lieux, cette indemnité étant justifiée par l'immobilisation des lieux loués.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux établi contradictoirement et amiablement entre les parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Locataire Principal et le Sous-Locataire, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 alinéa 2 du Code de commerce.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE 17 – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES TRAVAUX

Les dispositions de l'article L. 145-40-2 du Code de commerce stipulent que lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

A cet égard le Locataire Principal déclare en ce qui concerne l'état prévisionnel qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les Locaux Loués pour les trois années à venir.

Il rappelle en outre en ce qui concerne l'état récapitulatif que l'immeuble dont dépendent les Locaux Loués est neuf.

A compter des présentes, le Locataire Principal devra communiquer ces états et budgets, dans les deux mois de chaque échéance triennale.

ARTICLE 18 – DIAGNOSTICS IMMOBILIERS ET RÈGLEMENTS SANITAIRES

18- 1 Etat des risques naturels et technologiques :

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5-1 du Code de l'Environnement relatif à l'information des locataires de biens immobiliers sur les risques naturels miniers et technologiques majeurs, un état des risques découlant du texte précité datant de moins de six mois, signé par les deux parties, est annexé aux présentes.

Il est précisé à cet égard que les lieux loués sont concernés par un plan de prévention des risques naturels pour l'aléa inondation et que la commune de Bordeaux est classée dans une zone de sismicité faible de niveau 2.

En outre par référence aux dispositions de l'article L. 125-5 IV du Code de l'Environnement, le Locataire Principal précise au Sous-Locataire qu'à sa connaissance aucun sinistre n'a été subi par l'Immeuble dont dépendent les locaux, objet des présentes, à l'occasion d'une catastrophe naturelle ou technologique constatée par arrêté interministériel.

18-2 Amiante

Le permis de construire de l'immeuble dans lequel sont situés les Locaux Loués étant postérieur au 1^{er} juillet 1997, les Locaux Loués n'entrent pas dans le champ d'application des dispositions des articles R 1334-16, R 1334-17, R 1334-29-4 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique.

18-3 Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions de l'article L 134-1 et L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, doit être joint aux présentes un diagnostic de performance énergétique de l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble s'est engagé à le délivrer au Locataire Principal qui s'oblige à le transmettre au Sous-Locataire.

Ce diagnostic étant purement informatif, le Sous-Locataire ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Locataire Principal pour quelle que cause que ce soit.

18-4 Termites

Le Locataire Principal déclare que les Locaux Loués dépendent d'un immeuble situé dans une zone infestée de termites et visée par un arrêté préfectoral.

A ce titre, si en cours de bail, le Sous-Locataire venait à constater la présence de termites, il s'oblige à déclarer dans le mois cette présence à la mairie de BORDEAUX et à en informer immédiatement le Locataire Principal.

18-5 Evacuation des déchets

En application des articles L.541-2 et L.541-3 du Code de l'environnement, toute personne qui produit ou qui détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination, dans des conditions propres à éviter lesdits effets.

A cet égard, le Sous-Locataire s'engage à respecter la politique de traitement des déchets de la Halle de Marché, la réglementation en vigueur et à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets.

En outre, au départ du Sous-Locataire, celui-ci s'engage à procéder ou à faire procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le Locataire Principal ne soit jamais inquiété à ce sujet.

ARTICLE 19 TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Locataire Principal relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le Locataire Principal pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 20 DECLARATIONS

Le Locataire Principal déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail.
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours et ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause le droit de jouissance résultant du présent bail.

De son côté, le Sous-Locataire déclare que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, et 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.

ARTICLE 21- FRAIS ET ENREGISTREMENT

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront exclusivement supportés par le Sous-Locataire qui s'oblige à les payer.

Le Sous-Locataire verse à la signature des présentes au Locataire Principal la somme indiquée aux Conditions particulières correspondant aux frais d'établissement.

Le Sous-Locataire supportera les frais d'enregistrement auprès du service des impôts compétent s'il souhaite procéder à cet enregistrement qui n'est pas requis par le Locataire Principal.

Il devra en outre rembourser au Locataire Principal les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du Sous-locataire aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 22 ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

- Le Locataire Principal : en son siège social
- Le Sous-Locataire en son siège social ou adresse indiquée en tête des présentes

TITRE II CONDITIONS PARTICULIERES

Outre les stipulations du titre I ci-avant, le bail est soumis aux conditions particulières ci-après lesquelles complètent et/ou modifient les conditions générales contraires visées ci-avant aux présentes, la numérotation adoptée renvoyant substantiellement à la nomenclature des articles du titre I.

En cas de contradiction entre les Conditions générales et les conditions particulières, ces dernières prévaudront.

ARTICLE 3 - DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Stand n°: 16

Représentant un linéaire de : 10,73 m

ARTICLE 5 - DESTINATION DES LOCAUX LOUES

Commerce de détail de fruits et légumes en magasin spécialisé

ARTICLE 10 – LOYER

10-2-1 Montant du loyer minimum garanti

Le montant annuel Hors taxes du montant minimum garanti est de : 14 412 euros HT

10-4 Point de départ du loyer et des charges

Dans le cas où l'Administration imposerait le paiement de la TVA ou de taxes de quelque nature que ce soit portant sur la période de franchise de loyer ci-dessus mentionnée, le Sous-locataire la /ou les rembourserait au Locataire Principal à toute demande de ce dernier, en contrepartie de la délivrance d'une facture rectificative portant sur la régularisation de la TVA et de toutes autres sommes liées.

ARTICLE 11 DROIT D'ENTRÉE

Montant : 50 000 euros HT, soit 60 000 euros TTC

Règlement aux présentes : 60 000 euros TTC

ARTICLE 12 DEPOT DE GARANTIE

Montant : 1 201 euros HT

Règlement aux présentes : 1 201 euros HT

ARTICLE 14-4 Paiement des charges- Provision

La première provision pour charges communes est fixée à 729 euros hors taxes mensuels.

ARTICLE 21- FRAIS ET ENREGISTREMENT

NEANT

Fait en 3 exemplaires,
dont un pour chacune des parties et un destiné au Bailleur.

A Anglet
Le 08 avril 2020

Le Locataire Principal

Lu et approuvé

Xabi Alaman

Signé par Xabi Alaman



Le Sous-Locataire

Lu et approuvé

Romain Alaman

Signé par Romain Alaman



Annexes jointes:

- Notification par LR /AR adressée par le Locataire Principal au Bailleur / Lettre de réponse du Bailleur
- Plan général des locaux de la Halle de Marché
- Plan côté des Locaux Loués (stand) et d'implantation
- Cahier des charges techniques « stands commerçants »
- Règlement intérieur
- Etat des risques naturels et technologiques
- ~~DPE~~

Annexe 2

Ces Relevés d'Identité Bancaire / IBAN sont à remettre :

- à votre employeur ou tout organisme effectuant des **virements** sur votre compte (CPAM...),
- aux autres organismes pour le **prélèvement automatique** de vos factures (EDF...).

Crédit Mutuel du Sud-Ouest**RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN**

Partie réservée au destinataire du relevé

LE POTAGER DE BACALAN**9 RUE PAUL COURBIN****64600 ANGLET****RIB**

<i>Banque</i>	<i>guichet</i>	<i>n° compte</i>	<i>clé RIB</i>
15589	33544	07561836943	79
<i>Domiciliation</i>	CCM BORDEAUX CHARTRONS		
<i>Devise</i>	EUR		

IBAN **FR76 1558 9335 4407 5618 3694 379****BIC** **CMBRFR2BARK****Crédit Mutuel du Sud-Ouest****RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN**

Partie réservée au destinataire du relevé

LE POTAGER DE BACALAN**9 RUE PAUL COURBIN****64600 ANGLET****RIB**

<i>Banque</i>	<i>guichet</i>	<i>n° compte</i>	<i>clé RIB</i>
15589	33544	07561836943	79
<i>Domiciliation</i>	CCM BORDEAUX CHARTRONS		
<i>Devise</i>	EUR		

IBAN **FR76 1558 9335 4407 5618 3694 379****BIC** **CMBRFR2BARK****Crédit Mutuel du Sud-Ouest****RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN**

Partie réservée au destinataire du relevé

LE POTAGER DE BACALAN**9 RUE PAUL COURBIN****64600 ANGLET****RIB**

<i>Banque</i>	<i>guichet</i>	<i>n° compte</i>	<i>clé RIB</i>
15589	33544	07561836943	79
<i>Domiciliation</i>	CCM BORDEAUX CHARTRONS		
<i>Devise</i>	EUR		

IBAN **FR76 1558 9335 4407 5618 3694 379****BIC** **CMBRFR2BARK****Crédit Mutuel du Sud-Ouest****RELEVÉ D'IDENTITÉ BANCAIRE / IBAN**

Partie réservée au destinataire du relevé

LE POTAGER DE BACALAN**9 RUE PAUL COURBIN****64600 ANGLET****RIB**

<i>Banque</i>	<i>guichet</i>	<i>n° compte</i>	<i>clé RIB</i>
15589	33544	07561836943	79
<i>Domiciliation</i>	CCM BORDEAUX CHARTRONS		
<i>Devise</i>	EUR		

IBAN **FR76 1558 9335 4407 5618 3694 379****BIC** **CMBRFR2BARK**

Annexe 3

ETAT D'ENDETTEMENT

LE POTAGER DE BACALAN

882 959 950 R.C.S. BORDEAUX

Greffe du Tribunal de Commerce de BORDEAUX

[Imprimer](#)

POUR RECEVOIR UN ETAT D'ENDETTEMENT DÉLIVRÉ ET CERTIFIÉ PAR LE GREFFIER

Les recherches effectuées sur le nom, la dénomination et l'adresse de l'entreprise ci dessus, sélectionnés par vos soins lors de la consultation du Registre du Commerce, NE REVELENT AUCUNE INSCRIPTION. Toutefois, seul un état certifié par le Greffier peut faire foi de l'absence d'inscription, sous réserve des inscriptions dont les délais pourraient être impactés pendant la période juridiquement protégée conformément aux dispositions de l'ordonnance n°2020-306 du 25 mars 2020.

RECEVOIR
PAR
COURRIER

Vous pouvez demander au greffe d'effectuer pour vous la recherche d'un débiteur : choisissez le [report de commande au greffe](#) et recevez par courrier l'état d'endettement du débiteur.

TYPE D'INSCRIPTION	FICHER À JOUR AU
Privilèges de la sécurité sociale et des régimes complémentaires	10/06/2022
Privilèges du Trésor Public	10/06/2022
Protêts	10/06/2022
Nantissements du fonds de commerce ou du fonds artisanal (conventionnels et judiciaires)	10/06/2022
Privilèges du vendeur de fonds de commerce et d'action résolutoire	10/06/2022
Nantissements de l'outillage, matériel et équipement	10/06/2022
Déclarations de créances	10/06/2022
Opérations de crédit-bail en matière mobilière	10/06/2022
Publicité de contrats de location	10/06/2022
Publicité de clauses de réserve de propriété	10/06/2022
Gage des stocks	12/06/2022
Warrants	10/06/2022
Prêts et délais	10/06/2022
Biens inaliénables	10/06/2022