

Bail Commercial 3/6/9

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Alain MEYRE et Madame Maryse MEYRE, son épouse,

Né Monsieur le 07 08 1950 à Listrac Médoc 33480

Née Madame, le 21 02 1951 à Bordeaux 33000

Mariés sous le régime de la communauté réduite aux acquêts

Demeurant ensemble à 54 route de Donissan 33480 Listrac Médoc.

ci-après désignés ensemble LE BAILLEUR,

D'UNE PART

ET

Monsieur **Louis Marie Jean NAVARRE né le 17 juin 1985 à Meudon 92190.**

Demeurant 130B avenue Charles De Gaulle appartement 46, 33200 BORDEAUX

Agissant au nom et pour le compte de la Société **SAS La BOISSERAIE** Société par Actions Simplifiées au capital de 30 000 Euros dont le siège est à bordeaux (33000) – 20 rue Minvielle, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 423 982 289 le 18/08/1999

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes en sa qualité de gérant de ladite société,

ci-après désignée LE PRENEUR,

D'AUTRE PART

BAIL

Le bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au preneur, en application de l'article L.145-5 du Code de Commerce, l'immeuble dont la désignation suit.

Ce bail remplace d'un commun accord des 2 parties le bail qui avait été consenti par le bailleur au profit du preneur la SAS la BOISSERAIE selon un bail rédigé par Maître Peychez le 08 septembre 2000

LN

MY

AY

DESIGNATION

Au rez de chaussée d'un immeuble situé au 20 de la rue Minvielle à 33000 Bordeaux

Un local à usage commercial, sis à Bordeaux au 20 de la rue Minvielle, de 152 m² environ au sol plus une partie mezzanine à l'étage. Un descriptif de l'aménagement intérieur est joint au présent.

Suivant constat d'huissier de SCP Christophe PEYCHEZ & Laurent GUITOU établi le 08 septembre 2000 qui restera annexé aux présentes.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes

DUREE DU BAIL

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

Tout nouveau bail ne pourra résulter que d'un accord exprès des parties. A cet effet, si le preneur souhaite conclure un nouveau bail, d'une nouvelle durée de Neuf années, il devra en faire la demande écrite, par tout moyen à sa convenance, au Bailleur, SIX (06) mois au moins avant le terme des présentes.

Le Bailleur déclare s'engager, d'ores et déjà, à accepter la demande ainsi formulée par le Preneur.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à usage **vente et dégustation de vins, spiritueux, produits du terroir et organisations d'évènements**, sans que le Preneur puisse faire d'autres usages des lieux loués, même temporairement et étant entendu que le Preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de cette activité.

Par application des dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du Bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

W H 9 A4

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-9 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extrajudiciaire, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifié par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds. Le Bailleur devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et en outre, sous celles particulières suivantes que le Preneur s'oblige, autant que celles du droit commun, à exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, savoir :

1° Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance selon un procès-verbal de constat dressé par Maître Peychez le 08 septembre 2000, dans les conditions de l'article L145-40-1 du Code de Commerce. Il est précisé à toutes fins à l'attention du bailleur qu'il ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil selon laquelle le Preneur serait réputé avoir reçu les lieux en parfait état, s'il n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état.

2° Entretien

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, d'entretien, de propreté et de fonctionnement et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, d'entretien, de propreté et de fonctionnement.

Le Preneur s'oblige notamment à nettoyer chaque fois que cela apparaîtra nécessaire, et il s'oblige à remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé, le tout de manière à conserver les lieux loués, intérieur et extérieur, en parfait état de propreté.

Le Bailleur ne sera tenu qu'à l'exécution des grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de ses clients ou visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble. Ces réparations pourront être faites sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sans aucun retard et par écrit, prévenir le Bailleur de toute atteinte qui

LN 07/07 AY

serait portée à la propriété et de toute détérioration qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux de remise en état.

Le Preneur aura à sa charge toutes transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité, notamment celles imposées par l'autorité publique au titre de l'hygiène, de la sécurité de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et de la protection de l'environnement, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil, tout en restant garant, vis à vis du Bailleur de toutes actions en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

3° Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire, dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni aucun changement de distribution ou installation, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux qui seront autorisés par celui-ci seront faits aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur si celui-ci en décide ainsi. Dans ce cas, les honoraires et vacations de l'architecte seront payés par le Preneur. Le Bailleur pourra, à la fin du bail, demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur, sauf en ce qui concerne les travaux qu'il aura pu autoriser.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention toutes les autorisations nécessaires pour l'exécution de ses travaux.

Le Preneur devra recueillir l'accord du Bailleur avant toute nouvelle installation d'enseigne, plaque ou inscription relative à son commerce, et il sera seul responsable vis à vis du Bailleur et des tiers, du parfait respect de la législation, de la réglementation et des prescriptions en vigueur concernant de telles enseignes.

Le Preneur sera également seul responsable de toutes dégradations aux supports causées par ses plaques, enseignes et inscriptions, ainsi que de tous risques liés à celles-ci.

Les frais de dépose de ces enseignes, plaques ou inscriptions et la remise en état de leur support, en fin de bail, seront à la charge du Preneur.

4° Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, embellissements, améliorations, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur, resteront à la sortie des lieux du Preneur, en fin du bail objet des présentes si celui-ci n'est ni renouvelé ni reconduit ou au terme du dernier de ses renouvellements s'il y en a, à quelque époque et quelque manière qu'arrive la fin du bail, la propriété du Bailleur sans indemnité quelconque de sa part.

Toutefois, le Bailleur ne pourra pas, s'il a autorisé les travaux, exiger le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du Preneur.

W 11/11 AT

Le Preneur ne pourra supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du Bailleur. Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le Preneur perdra tous droits de propriété à leur égard lors de sa sortie des lieux à la fin du bail ou du dernier de ses renouvellements s'il y a renouvellement.

5° Conditions d'occupation

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériels, de marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale sans discontinuité et ce, sous peine du jeu de la clause résolutoire.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge ni imposer de contraintes aux murs porteurs ou aux poteaux, supérieures à celles supportables par le bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis-à-vis du Bailleur conformément au paragraphe 3 ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble de voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

Le Preneur contractera tous les abonnements nécessaires pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, et acquittera outre ses consommations, tous les frais de location et d'entretien des comptes et branchements.

Le Preneur ne pourra faire au Bailleur aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tout autre cas de force majeure, y compris les grèves ; les conséquences de tout accident pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués de l'eau, du gaz, de l'électricité, seront à la charge du Preneur.

6° Travaux du Bailleur

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance ou la durée, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers.

Enfin, le Preneur souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins

LN

M M

A7.

ou toute personne contre laquelle il y aura lieu, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

7° Jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination et conformément aux usages.

Il ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détrit, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles. En cas de non-observation de cet article, le Bailleur aura la faculté de prendre au lieu et place du Preneur et aux frais de ce dernier, les mesures adéquates.

En ce qui concerne ses déchets humides ou générateurs d'odeurs, ils devront être stockés dans des containers fermés et évacués avec une périodicité suffisante pour empêcher toute gêne pour le voisinage. Il est également interdit de brûler les déchets sur place.

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers, notamment, il devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs désagréables et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, etc.

Il s'abstiendra de jeter ou de laisser jeter les produits corrosifs ou inflammables dans les égouts et canalisations, et il serait responsable au cas où une canalisation aurait été bouchée de par son fait ou par celui de ses préposés.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le Preneur devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres obligations, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'insalubrité.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le Preneur bénéficiera des servitudes actives et supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever les biens immobiliers objet des présentes et ce, sans recours contre le Bailleur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du présent bail, dans les conditions ci-après définies.

LN MG A7

8° Impôts et taxes

Le Preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera la taxe d'ordures ménagères et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables.

Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

Dans le cas où pour un motif quelconque, le Preneur ne paierait pas lesdits impôts et taxes ci-dessus, le propriétaire aurait le droit de résilier le présent bail après accomplissement des formalités ci-après prévues, sans indemnité à sa charge, et ce pour un des termes ordinaires de loyer et par simple congé signifié trois mois à l'avance.

9° Assurances

Le Preneur sera tenu de contracter avec une compagnie notoirement solvable une ou plusieurs polices d'assurance pour garantir le mobilier, le matériel, les marchandises garnissant les bâtiments loués, le recours des voisins et des tiers.

Dans tous les cas de figure, le ou les contrats d'assurance prévoient ce qui suit :

Le bailleur renonce à tous recours et s'engage à obtenir de ses assureurs renonciation réciproque pour tous dommages incendie, explosions, foudre, dommages électriques, tempête, grêle et neige sur les toitures, fumées, choc d'un véhicule terrestre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, dégâts des eaux, actes de vandalisme et attentats et catastrophes naturelles, causés sur tout ou partie de l'immeuble ainsi qu'aux biens mobiliers de toute nature contre le preneur et le ou les assureurs de ce dernier.

A titre de réciprocité, le preneur renonce à tous recours et s'engage à obtenir de ses assureurs renonciation réciproque pour tous dommages incendie, explosions, foudre, dommages électriques, tempête, grêle et neige sur les toitures, fumées, choc d'un véhicule terrestre, chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux, dégâts des eaux, actes de vandalisme et attentats et catastrophes naturelles, causés sur le mobilier, le matériel et les marchandises garnissant les bâtiments loués, contre le bailleur et le ou les assureurs de ce dernier.

Le preneur ne pourra emmagasiner dans les lieux loués aucune matière dangereuse susceptible d'entraîner des risques aggravants d'incendie et d'explosion.

Si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'activité du preneur, les primes d'assurance incendie de l'ensemble immobilier étaient augmentées, le preneur devrait rembourser au bailleur la majoration de la prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

Le preneur paiera ses primes d'assurances à leurs échéances respectives et en justifiera, le cas échéant, au bailleur à toute demande.

10° Droit de visite

LN HJ AY

En cours de bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le Bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le Preneur au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le Bailleur.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, aux heures qui seront convenues, pendant les trois mois qui précéderont la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus.

Le Preneur devra pendant ces délais, laisser le Bailleur apposer sur le local, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, selon le cas, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location ou de la vente. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du Bailleur ou de son représentant.

11° Restitution du local loué - Remise des clefs

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le Preneur, le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations, et les remettre dans un état conforme à ce qui est convenu plus haut, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre recommandée avec accusé de réception émanant du Bailleur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer. Cet état des lieux pourra être établi par un huissier aux frais des deux parties.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par des entreprises agréées par le Bailleur, donner son accord sur lesdits devis, ce délai courant à compter de la date de réception du courrier recommandé.

LN 11/11 17

Si le Preneur ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix, le montant étant payé par le Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à titre de condition essentielle et déterminante, à les faire exécuter par des entreprises qualifiées.

12° Destruction- Expropriation

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail ne serait pas résilié de plein droit. Il en serait de même en cas de destruction partielle de l'immeuble. Les indemnités d'assurances perçues par le Bailleur devraient alors être utilisées par ce dernier pour reconstruire les locaux détruits, objet des présentes. Si ces indemnités n'étaient pas suffisantes pour construire des locaux identiques, le bail serait considéré comme résilié à la date de survenance de la destruction totale. Dans le cas de la destruction partielle, le Preneur seul, pourrait résilier le bail si les indemnités d'assurances se révélaient insuffisantes pour réparer les locaux. Dans l'un ou l'autre cas, il ne pourrait être dû aucune indemnité de part ni d'autre, mais cela sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction pouvait être imputée à ce dernier.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur.

13° Tolérances

Toutes tolérances, au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages, et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le Preneur.

CESSION - SOUS-LOCATION

1° Cession

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder ni apporter son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son commerce, et en totalité seulement.

LN 07/07 AY

Le Preneur demeurera dans tous les cas garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division, et de discussion.

L'acte de cession devra en conséquence stipuler que le cédant se déclare garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs vis à vis du Bailleur, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail jusqu'à la fin du bail en cours ou dans la limite de 3 ans à compter de la cession.

Dans tous les cas de cession, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur et un exemplaire original enregistré de chaque acte de cession, portant la signature manuscrite des parties, devra être remis au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature.

Le Bailleur ne sera pas tenu d'effectuer envers le ou les cédants successifs la moindre formalité, dans le cas où le Bailleur viendrait à consentir des délais de paiement au débiteur principal.

Le tout à peine d'inopposabilité de la cession à l'égard du Bailleur et de résiliation des présentes si bon semble à celui-ci.

2° Sous-Location

Le Preneur ne pourra sous-louer les locaux dont il s'agit, en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et en ce cas, en restant garant et répondant solidaire du paiement du loyer avec le sous-locataire et avec tous sous-locataires successifs.

Dans tous les cas de sous location autorisée, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance libre le Bailleur devrait également être appelé à l'acte incluant la mise à disposition des lieux au locataire gérant au moins quinze jours à l'avance. A peine de nullité de la convocation, celle-ci devra être accompagnée du projet d'acte de location gérance.

Cependant, il pourrait refuser cette mise à disposition si elle n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance.

En tout état de cause, par volonté commune entre les parties, les locaux faisant l'objet du présent bail seront indivisibles.

Un exemplaire original enregistré de tout acte de sous-location, mise en gérance ou mise à disposition sera adressé au Bailleur dans le mois de l'acte, sans frais pour lui.

07/07
LN
AT

3° Changement d'état du Preneur

Le changement d'état du Preneur, du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du code civil.

Dans le cas où, le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du code civil.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1° Il est précisé que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux loués le commerce ci-dessus désigné, n'entraîne aucune restriction au droit du Bailleur, que celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, à qui bon lui semblera, sauf pour y exercer un commerce similaire à celui du Preneur.

2° Le Bailleur s'oblige à livrer les lieux clos et couverts, selon l'usage, le Preneur devant tenir lesdits lieux en bon état d'entretien comme indiqué ci-dessus. Le Preneur reconnaît les obligations mises à sa charge, notamment celles relatives à ses obligations de gardien de la chose louée.

3° Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

a) En cas de vols, cambriolages, ou tout autre acte délictueux, faits et gestes des tiers et généralement des troubles apportés par des tiers par voie de fait, y compris émeutes et mouvements populaires,

b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, de tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure, tous droits du Preneur étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui aurait fait exécuter les travaux ou aurait provoqué l'interruption des services.

c) Dans les cas de réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge.

LOYER

En outre, le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de DIX MILLE HUIT CENT EUROS (10 800 €) hors charges et hors taxes, que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur à son domicile, siège social ou en tout autre lieu désigné par le Bailleur, bimestriellement et d'avance.

LN 01/7 AY.

Le Preneur s'engage à effectuer le 1^{er} janvier 2020 le versement d'une somme de MILLE HUIT CENT EUROS (1 800 €) hors taxes puis le 1^{er} des mois de Mars, Mai, Juillet, Septembre et Novembre un virement de même somme après réception de la facture sur le compte bancaire du Bailleur qui s'engage en retour à lui communiquer ses coordonnées bancaires.

D'un commun accord entre les 2 parties le présent loyer sera soumis à la TVA (taxe sur la valeur ajoutée)

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

REVISION DU LOYER

Le loyer ci-dessus fixé sera indexé sur l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de base à retenir est le dernier indice connu à la date du bail à savoir : 115,60 pour le troisième trimestre 2019.

La variation se fera annuellement à la date anniversaire soit tous les 1^{er} janvier de chaque année de façon automatique dans un sens comme dans l'autre et sans qu'il soit besoin de notification préalable.

En cas de remplacement de cet indice, le nouvel indice sera substitué automatiquement à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié par l'INSEE

En cas de disparition de l'indice adopté et à défaut d'un indice de remplacement, les parties se rencontreront pour prendre une nouvelle indexation : si elles ne peuvent s'entendre, le nouvel indice sera choisi soit par arbitre désigné, soit d'un commun accord, soit en justice.

Les parties déclarent expressément qu'elles ont traité en considération de la présente clause d'indexation qui a été déterminante du contrat, de sorte que son inexécution totale ou partielle entraînerait la résiliation automatique de celui-ci.

CHARGES LOCATIVES

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur le coût de la taxe sur les ordures ménagères.

Il appartiendra au Preneur de faire son affaire personnelle du paiement de ses charges et consommations privatives (eau, électricité, gaz, etc.).

CLAUSE RESOLUTOIRE-SANCTIONS GENERALES

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de rappel de loyer, de charges, de rappels de charges ou d'indemnité

LN 07/07 AM

d'occupation, de leurs accessoires, d'un complément de dépôt de garantie, et plus généralement de toute somme due au titre du Bail Commercial, et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à domicile ci-après élu, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci-dessus, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au Bailleur, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit si bon semble au Bailleur.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci-dessus, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié si bon semble au Bailleur, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés du lieu de situation des biens pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le Preneur devra quitter les lieux loués sans terme ni délai.

S'il refusait de quitter les lieux joués, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé, rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des biens.

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail :

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours (15 jours) après réception du Preneur d'une simple notification par lettre recommandée restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur ; les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme du loyer suivant.

En cas de loyer, charges, provision ou accessoires non réglés à leur échéance ni dans les huit jours d'une Mise en Demeure de payer adressée par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception demeurée infructueuse, les sommes dues produiront de plein droit un intérêt au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points, si bon semble au Bailleur.

Toutefois, lorsque deux Mises en Demeure de payer auront déjà été adressées par Lettre Recommandée avec Accusé de Réception au Preneur dans une même année civile, tous loyers, charges, provision ou accessoires non réglés dans les huit jours de leur échéance, produiront de plein droit et sans qu'il soit besoin de réclamation ou mise en demeure, un intérêt au taux de base bancaire à cette date augmenté de trois points, si bon semble au Bailleur.

En outre, tous frais de procédures, de poursuites, tous honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesures conservatoires engagés par le Bailleur pour parvenir au recouvrement de sommes impayées, à l'exécution de

LN MM AY

toutes obligations, depuis les premières mises en demeure jusqu'aux jugements de condamnation du Preneur, seront à la charge de ce dernier et seront considérés comme supplément de loyer.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du Preneur, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'en n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation, à l'exclusion de la résiliation prononcée aux torts du Bailleur ou de la dénonciation faite par le Preneur au terme des périodes triennales où il est autorisé à résilier le bail.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %), avec un minimum égal à un terme de loyer ainsi augmenté, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

A la date de la signature et de l'entrée en vigueur de ce bail, c'est-à-dire le 1^{er} janvier 2020, le local désigné dans ce bail sis au 20 de la rue Minvielle 33000 Bordeaux fait état de la domiciliation du siège social de ladite société SAS La BOISSERAIE mais également de la domiciliation des sociétés suivantes :

- SARL LDE/LE CHAI DES CHARTRONS
- SARL FB DISTRIBUTION/THINKERBELL
- SARL GRISTER
- SAS 45 NF INVEST

Selon un accord conclu entre les deux parties (bailleur et preneur) si le présent bail venait à être résilié de la part de l'une ou l'autre des parties ou pour n'importe quelle autre raison, les quatre sociétés citées ci-dessus devront obligatoirement procéder au transfert de leur siège social, de manière que lors de la remise des clés le local soit entièrement libre de toute occupation physique ou administrative.

Cette condition ne pouvant prétendre à aucune demande d'indemnité financière dans un sens comme dans l'autre.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du Preneur, ce dernier a versé au Bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement au Preneur, une somme de SIX MILLE FRANCS (6 000 FRANCS).

Cette somme a été versée le 08 septembre 2000 lors de l'entrée dans ces lieux par la SARL La BOISSERAIE

LN 7/17 AX

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle sera remise au Bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code Civil.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes a été délivré antérieurement au premier Juillet 1997, la réglementation imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, de repérer et d'évaluer la présence et l'état de flocages, de calorifugeages, de faux plafonds et de certaines autres parties d'immeubles contenant de l'amiante, est applicable en l'espèce. Un diagnostic amiante a été remis au preneur en septembre 2000

REGLEMENTATION RELATIVE AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES DE L'IMMEUBLE LOUE

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation aux termes desquels le Bailleur doit faire établir par un professionnel et tenir à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande, un diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Le Preneur déclare renoncer purement et simplement à demander ce diagnostic car il connaît parfaitement les caractéristiques énergétiques du bâtiment dont dépendent les lieux loués, il les accepte en l'état, et il décharge le Bailleur et le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le Preneur du présent bail constitueront pour tous ses ayant-cause et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du Preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentant pour l'exécution desdites obligations.

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.

ENREGISTREMENT

Le Preneur s'engage à accomplir les formalités d'enregistrement du présent BAIL.

LN 07/07/14

ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le Preneur dans les lieux loués.

Toutes significations, demandes et autres, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loué

AINSI FAIT ET SIGNE, EN TROIS (3) ORIGINAUX,
A BORDEAUX
LE 31 décembre 2019

POUR LE BAILLEUR

Monsieur Alain MEYRE

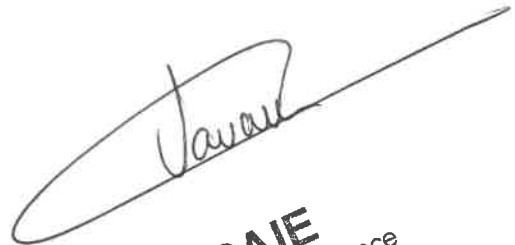


Madame Maryse MEYRE



POUR LE PRENEUR

Monsieur Louis NAVARRE



LA BOISSERAIE
20 Rue Minvielle 33000 Bordeaux - France
TEL +33 557 87 09 09
SAS au capital de 50 000€ - Siret 423 982 289 00021 / APE 4634Z
contact@laboisseraie.fr

cn 17/11/19