

BAIL COMMERCIAL

Soumis aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de commerce

Entre les soussignés

(Gironde), **Monsieur** , demeurant à , de nationalité française,

Né la 1 à Bordeaux

Marié avec Madame sous le régime de la communauté réduite aux acquêts en vertu d'un contrat de mariage conclu préalablement à leur union célébrée

Ci-après dénommé "Le Bailleur"

d'une part,

- La Société d'exploitation CARROSSERIE FORT PERE ET FILS, société à responsabilité limitée au capital de 22.867,35 €, dont le siège social est sis 200 Avenue de la Marne 33700 MERIGNAC, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 314.831.835, représentée aux présentes par Monsieur Michel LARRAT, Gérant,

Ci-après dénommée "Le Preneur"

d'autre part.

Il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Article 1 – Objet

Le bailleur donne à bail au locataire, qui accepte, le bien dont la consistance, la désignation et la destination sont ci-après établies, tel qu'il existe avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances, le preneur déclarant bien connaître les lieux ci-après désignés.

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des biens ci-dessus désignés, pour les avoir reçus ainsi qu'il suit :

- A hauteur de 3/8^{ème} en nue-propiété au décès de Madame , épouse intervenu le , conformément à l'attestation notariée établie le 31 juillet 1978 par Maître Yvan CLERMONTTEL, Notaire à Bordeaux (Gironde), dont une copie a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de Bordeaux le 30 août 1978, volume 7129, n° 4.
- A hauteur de 3/8^{ème} en usufruit et 5/8^{ème} en pleine propriété au décès de Monsieur

, le 2, conformément à l'attestation notariée établie le 29 novembre 2010 par Maître Jean-Bernard JAULIN, Notaire à Bordeaux (Gironde), dont une copie a été publiée au Deuxième Bureau des Hypothèques de Bordeaux le 20 décembre 2010, volume 2010P, n° 2902.

Il déclare, en outre, que son droit de propriété sur les biens en cause n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire liée ou non à l'exercice d'un privilège.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf ans à compter du 1^{er} octobre 2014 pour s'achever le 30 septembre 2023.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce :

- le preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 dudit Code, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale;

- le bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de commerce, en vue de construire ou de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Article 3 - Désignation

Les locaux ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier sis à Mérignac (Gironde), avenue de la Marne, n° 200, à l'angle de la rue Colette, se composant d'une construction partie à usage d'habitation, partie à usage commercial, élevée sur terre-plein d'un rez-de-chaussée et d'un premier étage, et d'une vaste construction élevée sur terre-plein d'un simple rez-de-chaussée à usage d'atelier de carrosserie, contigu à l'immeuble ci-dessus, en façade sur le cours de la Marne,

Le tout figurant au cadastre de ladite commune sous les références suivantes :

Section	Numéro	Lieudit	Superficie
BY	12	Avenue de la Marne n° 200	00 ha 05 a 56 ca
BY	298	Avenue de la Marne	00 ha 07 a 81 ca

Ils comprennent :

- Un bâtiment industriel à usage d'atelier de carrosserie de 610 m² environ, composé de bureaux (accueil, bureaux et archives) pour une superficie d'environ 66 m² et d'ateliers pour le restant de la superficie.

- Une réserve de 40 m² située au fond de la cour.

Ainsi que le tout existe, avec ses aisances et dépendances sans exception ni réserve, et sans qu'il en soit fait une plus ample désignation, le preneur déclarant parfaitement connaître les lieux loués.

Le plan cadastral et le plan des locaux sont annexés aux présentes (Annexe 1).

Il est précisé que l'immeuble loué comprend ainsi une partie affectée à usage d'habitation du locataire et de sa famille. Malgré la mixité des lieux, la location est à considérer à usage commercial pour le tout.

Les locaux destinés à l'usage commercial répondent à la description ci-dessus énoncée.

Les locaux destinés à l'usage d'habitation répondent à la description énoncée ci-dessous :

Un appartement de 121 m² composé d'un séjour/salon, d'une cuisine aménagée et semi-équipée (four, plaques gaz hors frigo), de trois chambres, d'un WC, d'une salle d'eau, d'une salle de bain, d'un cellier et d'une terrasse avec barbecue.

Le « locataire » devra nécessairement conserver cette affectation pendant toute la durée de son occupation des lieux.

Il est en outre ici rappelé qu'en vertu de l'article L.145-23-1 Code de commerce (issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006), le Bailleur qui constaterait que les locaux à usage d'habitation ne sont pas utilisés à cet effet, pourrait prétendre à les reprendre à l'expiration d'une période triennale, dans les formes prévues par l'article L.145-9 et au moins six mois à l'avance.

Le locataire souhaitant modifier pour le long terme la répartition de la destination des locaux devra requérir l'autorisation expresse du bailleur ainsi que les autorisations administratives adéquates. Si ces autorisations sont obtenues, la modification de la mixité des locaux ne sera ni de nature à constituer une faute dans l'exécution du contrat de bail commercial ni susceptible de permettre la résiliation triennale organisée par l'article L.145-23-1 du Code de Commerce (issu de la loi n° 2006-872 du 13 juillet 2006).

Article 4 – Déclarations du Bailleur

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale de droit de contracter le présent bail commercial ;
- qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens 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 la jouissance résultant du présent bail ;
- qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

Article 5 - Charges et Conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et aux conditions suivantes, que le ou les preneurs s'obligent solidairement à exécuter, à savoir :

5-1 - Etat des Lieux - Entretien - Jouissance

Le preneur s'engage :

- à prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur aucune réparation. Les parties formaliseront contradictoirement, à la date d'effet du présent bail, un état des lieux en deux exemplaires, chacune en conservant un.

- à les entretenir en parfait état de réparations locatives pendant tout le cours du bail.

- à effectuer toutes les réparations locatives d'entretien et de gros entretien, étant précisé que les grosses réparations, telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil, sont à la charge du bailleur. L'article 606 dispose que "les grosses réparations sont celles des gros murs et des voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations sont d'entretien".

Toutefois, le preneur aura notamment entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures et intérieures en état de fraîcheur. Il est précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à la charge exclusive du preneur, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- à faire exécuter chaque année, à ses frais par le fumiste du bailleur le ramonage de tous les conduits de fumée et/ou de chaudière, s'ils existent, desservant les lieux loués.

- à entretenir en bon état les tuyaux d'évacuation de quelque nature qu'ils soient, les prises d'air, les canalisations intérieures et les robinets d'eau et de gaz, de même que les canalisations et l'appareillage électrique dont il aurait la garde juridique.

- à assurer personnellement l'entretien normal et régulier de toutes les installations existantes ou qui pourront exister à l'avenir dans l'immeuble, concernant les appareils de chauffage, d'éclairage, sanitaires, notamment dans les salles d'eau, canalisation, compteurs, chauffe-eau au gaz ou à l'électricité, le tout à ses frais exclusifs sans recours ni répétition contre le bailleur.

- à faire réparer ou échanger, exclusivement à ses frais, tous ceux de ces appareils, y compris les installations de chauffage central en ce compris les chaudières, qui seraient détériorés ou inutilisables, pour quelque cause que ce soit, même usure et vétusté.

- à protéger contre le gel, les canalisations, compteurs d'eau, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

Enfin, toutes les réparations, les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail seront à la charge exclusive du preneur. Celui-

ci sera tenu de maintenir l'ensemble en parfait état de propreté, d'entretien et de fonctionnement. Il devra faire refaire toutes les peintures intérieures et extérieures, les tapisseries, aussi souvent que cela sera nécessaire pour la bonne conservation et le bon aspect de l'immeuble.

Toutefois, pour la partie habitation telle qu'elle résulte du descriptif à l'article 3 « Désignation » du présent bail, il a été expressément convenu entre les parties que le Bailleur s'engage, dès la signature du présent bail et dans un délai de un (1) mois à compter de la prise d'effet du bail, à changer l'ensemble des menuiseries.

Il est entendu que le Preneur conservera ensuite à sa charge l'entretien, la réparation ou le changement de celles-ci.

5-2 - Garantie

Le preneur devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers, matériel et marchandises lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail. Il doit maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.

5-3 - Destination des Lieux

Le preneur pourra exercer dans les locaux industriels loués, les activités suivantes, conformes à son activité, soit :

Toute activité de carrosserie et vente de véhicules automobiles.

A l'exclusion de toute autre même temporairement.

Le preneur ne pourra, sous aucun prétexte, changer la destination des lieux loués, ni la nature du commerce exploité dans les locaux. La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de toute autre et sans que le preneur puisse modifier cette activité en procédant à des substitution ou à des additions d'activités.

Il pourra adjoindre à ce commerce des activités connexes ou complémentaires mais à la condition expresse de faire connaître son intention au propriétaire par acte extrajudiciaire, en se conformant à la procédure prévue par le code de commerce.

La mention de la destination des lieux loués dans le présent bail ne vaut pas garantie du bailleur que les autorisations administratives nécessaires, et notamment les exigences de la commission de sécurité, seront délivrées pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de l'activité autorisée dans ce bail.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles autorisées dans le cadre de la procédure prévue par le Code de commerce au titre de la déspecialisation.

5-4 - Travaux - Réparations - Embellissements

1. Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité. Le preneur devra tenir informé le bailleur de toute transformation envisagée. Les transformations ne pourront

être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Toutefois, le preneur pourra effectuer librement les travaux d'équipement et d'installation qui seront nécessaires à l'exercice de son activité, à condition que ces travaux ne nuisent pas à la destination ni à la solidité de l'immeuble ni au règlement pouvant, le cas échéant, exister, le tout à charge pour ledit preneur d'obtenir les autorisations administratives nécessaires.

Le preneur aura également à sa charge tous travaux exigés par l'administration pour mettre les lieux loués en conformité avec les normes de sécurité, d'hygiène et d'accès, et notamment avec les normes de sécurité liées à l'activité qu'il se propose d'exercer et ce, même si les travaux touchent au gros œuvre.

2. Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus, aux frais exclusifs du preneur.

3. Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur, ce qu'il ne pourra cependant exiger de celui-ci, s'il a autorisé lesdits travaux.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations non fixés à demeure et qui, de ce fait, ne peuvent être considérés comme des immeubles par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui immédiatement lors de son départ, à charge pour ce dernier de remettre les lieux en parfait, sans aucune charge supplémentaire pour le bailleur.

4. Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours.

Le preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

Lors de la conclusion du présent contrat de bail, puis tous les trois ans, le bailleur communique au Preneur :

- 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.

5-5 – Jouissance des lieux

Le preneur ne devra apporter dans l'immeuble aucun trouble de jouissance ; il devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances, notamment prendre les précautions nécessaires pour éviter les bruits, les odeurs, les fumées et pour empêcher l'existence d'animaux et insectes nuisibles tels que rats, souris, cafards, punaises, termites, etc. ; exercer une surveillance sur leur personnel et veiller à sa bonne tenue ; ne faire aucun dépôt de marchandises ou objets quelconques dans l'entrée, dans la cour, dans les escaliers ou autres lieux communs ;

Il satisfera aux charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, notamment en ce qui concerne le balayage, l'arrosage, l'éclairage. Il se conformera à toutes les prescriptions de l'autorité publique pour cause d'hygiène, de salubrité et autres causes et sera tenu d'exécuter, à ses frais, tous travaux qui seraient prescrits à ce sujet dans les lieux loués ;

Il devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet ;

En cas de présence d'une cheminée, en fin de bail, le ramonage sera effectué par le fumiste du bailleur, avant le départ du preneur, et aux frais du preneur.

De convention expresse, il ne pourra être fait usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente et notamment de poêle à bois.

Le preneur devra signaler immédiatement au bailleur les fuites d'eau, courts-circuits ou incidents de façon que toutes mesures utiles puissent être prises à temps pour empêcher les dégâts, le preneur restant responsable des conséquences de sa négligence à ce sujet ;

Il ne pourra, pendant les gelées, jeter des eaux ménagères ou autres dans les tuyaux de descente, ni jeter dans les gouttières ou dans la cour aucune ordure ménagère ni aucun débris quelconque. Les frais de réparation aux appareils et cabinets d'aisances ou aux tuyaux de descente qui seraient nécessités par le fait des locataires de l'immeuble, seront supportés au prorata de leur loyer par tous ceux pour l'usage desquels ces appareils ont été installés, à moins qu'il ne soit justifié au bailleur de la faute de l'un ou plusieurs des locataires ayant rendu les travaux nécessaires, auquel cas ceux-ci en seront seuls responsables ;

Il ne pourra exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où des accidents arriveraient dans les lieux loués, pour quelque cause que ce soit, à lui-même ou aux gens à son service, ni faire aucune réclamation contre lui dans le cas où l'eau, le gaz et l'électricité viendraient à manquer ou seraient insuffisants aux besoins de leur commerce ;

Il ne pourra non plus exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance par le fait des voisins ou de l'administration municipale pour n'importe quelle cause, sauf, bien entendu, recours direct contre l'auteur du trouble ;

Dans aucun cas, même après décès, il ne pourra être fait dans les locaux loués aucune vente publique de meubles ou objets mobiliers.

Le preneur a été averti que s'il venait à cesser son activité, il n'aurait droit à aucune indemnité d'éviction.

5-6 - Visite des Lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du bailleur, tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. 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. Enfin, le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

5-7 - Impôts et Charges locatives

- Le preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes, en ce compris la taxe foncière afférente aux locaux loués, à sa charge personnelle dont le bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur.

- En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur même à titre provisionnel, en même temps que chaque terme du loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires - et notamment celles visées à l'article 23 de la loi numéro 89-462 du 6 juillet 1989 à laquelle il n'est fait référence dans le présent bail que pour la présente clause.

- les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant, et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont le preneur profite directement, qui existent à ce jour.

- les droits ou taxes exigibles sur le présent bail ci-après définis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, le bailleur s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Il acquittera en outre les charges communes de zone industrielle et d'Association Syndicale, s'il en existe.

- Le preneur acquittera directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, est annexé aux présente un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés aux présentes comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le preneur.

Cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire.

En cours de bail, le bailleur s'engage à informer le preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux pouvant être mis à sa charge.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, les charges ci-après listées en annexe seront réparties entre les différents preneurs en fonction de la surface exploitée par chacun d'eux. Le montant des impôts, taxes et redevances mis à la charge du Preneur correspondent strictement au local occupé par lui et à la quote-part des parties communes nécessaires à son exploitation.

Le cas échéant, en cours de bail, le bailleur s'engage à informer le Preneur de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre locataires.

5-8 - Assurances

Le preneur souscrira sous sa seule responsabilité, auprès d'une compagnie notoirement solvable, à qui il sera tenu de communiquer une copie du présent article, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et en maintiendra la validité pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera du tout à toute réquisition du bailleur.

Spécialement, le preneur devra adresser au bailleur une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le preneur entraînerait, soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurance, le preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et garantir le bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le preneur assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices corporels devront être garantis sans limitation de somme ; les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Pendant la durée du bail, le bailleur se réserve la faculté de demander au preneur de souscrire toutes autres polices qui s'avèreraient nécessaires.

Le preneur renonce à tous recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant de tous ces risques. Il s'engage, de même, à obtenir la renonciation à tous recours de ses assureurs contre le bailleur et ses assureurs.

Le preneur s'engage, par ailleurs, à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouve le bien objet des présentes, telles qu'elles résultent des textes législatifs et réglementaires en vigueur et de la situation des locaux loués.

A ce titre, il s'oblige à souscrire un abonnement auprès d'un organisme de contrôle du type A.P.A.V.E, portant sur la visite périodique des locaux loués et de ses équipements et à justifier de ces vérifications au bailleur tous les douze mois.

Ces visites périodiques auront pour objet la vérification de l'état général des locaux loués ou de ses installations et en particulier des installations électriques, des systèmes de sécurité et du respect de la réglementation concernant la sécurité des travailleurs.

Le preneur devra adresser spontanément au bailleur les comptes rendus des ces visites d'inspection et se conformer aux recommandations de cet organisme et devra faire réaliser les travaux prescrits à ses frais et après autorisation du bailleur.

Le preneur devra justifier de la souscription des contrats visés ci-dessus à première demande du bailleur.

L'ensemble de ces contrats devront être résiliables à tout moment sans indemnité avec un préavis maximum de trois mois.

Il devra en cas de départ faire son affaire de la résiliation desdits contrats.

Faute pour le preneur d'assurer cet entretien technique conformément aux dispositions qui précèdent, le bailleur pourra assurer cet entretien technique, aux frais du preneur qui s'oblige à rembourser les dépenses engagées à ce titre par le bailleur sur simple demande de celui-ci et sur production de justificatifs.

5-9 - Responsabilité et Recours

Le preneur fera son affaire personnelle de tous les dégâts causés dans les lieux loués en raison de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans garantie du bailleur.

Le bailleur n'est pas responsable des vols et détournements dont le preneur peut être la victime ; ce dernier doit, s'il l'estime nécessaire en raison de son activité, avoir recours à des services privés de sécurité.

Pour plus de sécurité, le preneur devra contracter, ainsi qu'il est dit aux présentes, toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du bailleur soit entièrement déchargée et devra en justifier au bailleur.

5-10 - Cession - Sous-location – Location-gérance – Transfert du bail

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sous peine de nullité des sous-locations consenties au mépris de cette clause et même de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

Néanmoins, s'il venait à mettre son fonds de commerce en location-gérance, il pourrait consentir une sous-location des lieux au locataire gérant, à condition que celle-ci soit un accessoire du contrat de gérance.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce, le preneur doit notifier au bailleur sa décision de mettre le fonds en location-gérance et doit lui remettre une copie du contrat ; dans ce contrat, une clause doit stipuler que le locataire-gérant ne peut invoquer aucun droit ou aucune garantie envers le bailleur.

Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, mais il pourra librement le céder dans le cadre de la cession à un successeur dans son commerce.

Le preneur a été informé que le non-respect de cette clause entraîne à son encontre l'inopposabilité de la cession au bailleur et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

En cas de cession, le preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs, et ce pendant une durée de trois années à compter de la cession.

En cas de sous-location, le preneur demeurera garant solidaire de son sous locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et ce pendant toute la durée du bail de sous-location ou des baux de sous location successifs.

Le bailleur informera le preneur de tout défaut de paiement du cessionnaire ou sous-locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui.

Il est ici précisé, en tant que de besoin, que la sous-location s'éteindra automatiquement par le départ du preneur qui l'aura consentie, le sous-locataire ne pouvant prétendre à la propriété commerciale.

En outre, toute sous-location ou toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer au moins égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée en présence du bailleur.

Le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de

cession. Si le bailleur ne se rend pas à la convocation mais qu'il a, par ailleurs, donné son consentement dans les conditions sus-indiquées, il sera passé outre.

Dans toutes les cessions, qu'elles concernent le fonds de commerce ou le droit au bail pris isolément, le cessionnaire devra s'engager directement envers le bailleur et un exemplaire original enregistré, portant la signature manuscrite des parties, de chaque cession devra être remis au bailleur, sans frais de déplacements pour lui dans le mois de la signature, le tout à peine de nullité de la cession à l'égard du bailleur et de résiliation des présentes si bon lui semble, le tout indépendamment de la signification prescrite par l'article 1690 du code civil, sauf dispense par acte notarié.

La cession à une personne physique ou morale exerçant la même activité à l'exclusion de toute autre, qui pourra se dire successeur du preneur, pourra se faire, sans l'autorisation du bailleur, qui devra cependant être impérativement appelé à l'acte dans les conditions stipulées ci-dessus.

Les dispositions ci-dessus relatives aux cessions seront applicables aux apports en société.

Dans tous les cas où le preneur viendrait à faire apport à une autre société du fonds qu'il exploite dans les lieux loués, cette dernière société devra prendre un engagement direct envers les propriétaires, tant pour le paiement des loyers et des accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, de manière à ce que ceux-ci puissent exercer tous leurs droits et actions directement contre elle, sans préjudice de l'engagement solidaire du preneur ci-dessus prévu, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur et sous réserve de notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16 du Code de commerce, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et L. 236-24 du Code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

5-11 – Pacte de préférence au profit du preneur

Le bailleur consent au profit du preneur, ou toute personne morale qui s'y substituerait, sur l'immeuble sus désigné, objet du présent bail, dont il est propriétaire, un pacte de préférence selon les modalités prévues à l'article L. 145-46-1 du Code de commerce dont les dispositions sont ci-après littéralement reproduites :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son

intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

5-12 - Destruction totale ou partielle

Dans le cas où à la suite d'une quelconque cause ou d'un sinistre quelconque, les locaux loués viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit par le bailleur sans indemnité pour le preneur.

Si toutefois les locaux loués n'étaient pas détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le présent bail ne sera pas résilié mais le preneur ne pourra obtenir aucune réduction du loyer en fonction des surfaces détruites ou rendues inutilisables.

Le preneur renonce d'ores et déjà à tout recours envers le bailleur tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne le maintien éventuel des loyers fixés comme il est indiqué ci-dessus.

Pour le cas où, en raison de causes étrangères au bailleur, la reconstruction à l'équivalent ou l'utilisation des locaux loués s'avérerait impossible dans un délai de six mois, et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent bail se trouverait résilié sans indemnité aucune pour le preneur, l'entier bénéfice des indemnités d'assurances immobilières restant acquises au bailleur.

5-13 – Remise des clefs

Le preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance.

Le preneur devra rendre les lieux loués en parfait état de réparations ou, à défaut, régler au bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Il sera procédé, en la présence du preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur, et prévoira un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner sa position sur lesdits devis.

S'il ne donne pas son avis dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au preneur.

Si le preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront supportés par le preneur.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le preneur s'engage à verser au bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

5-14 – Tolérances

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

5-15 – Lois et usages

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

Article 6 – Loyers

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel décomposé comme suit :

- pour les locaux à usage industriel et commerciaux : trente huit mille quatre cents euros (38.400 €) hors taxes, à majorer de la TVA ;

- pour les locaux à usage d'habitation : sept mille deux cents euros (7.200 €), étant ici précisé que ce montant ne sera pas soumis à TVA.

Ledit loyer sera payé dans son intégralité par le preneur au bailleur mensuellement et d'avance, le premier de chaque mois.

Le preneur réglera au bailleur, sur simple appel de celui-ci, les taxes et charges diverses et notamment l'impôt foncier afférent aux locaux loués et les autres impôts et taxes qui viendrait à être créés, ainsi qu'il est prévu au paragraphe 5 des charges et conditions susvisées.

Il est expressément stipulé que les paiements auront lieu par prélèvement bancaire.

Article 7 - Révision du loyer

La révision du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-33 et suivants du Code de Commerce.

Article 8 - Indexation du loyer

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante d'indexer ce loyer sur l'évolution de l'indice national des loyers commerciaux, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes, soit au 1^{er} octobre de chaque année. Cette révision sera déterminée selon l'indice du deuxième trimestre, le premier indice de référence étant celui du deuxième trimestre 2014, soit 108,50. Pour les indexations suivantes, les indices de base et d'indexation seront toujours ceux du même trimestre des années successives que celui utilisé pour la première indexation.

La présente clause d'indexation sera d'application automatique aux échéances annuelles convenues et ce, même sans notification expresse effectuée par le bailleur auprès du preneur.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le preneur à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire désigné par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu du siège social du bailleur, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autoriseront pas le preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à leur échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

Article 9 – Dépôt de garantie

Le preneur a, lors de la signature du présent contrat, versé à titre de dépôt de garantie au bailleur, qui le reconnaît et lui en donne quittance, la somme de huit mille huit cent quatre vingt euros (8.880 €), représentant deux mois de loyer toutes taxes comprises, laquelle somme sera remboursée au preneur en fin de jouissance après déménagement, dans les trois (3) mois de la remise des clés, déduction faite de toutes les sommes, dont le preneur pourrait être débiteur envers le bailleur ou dont celui-ci pourrait être rendu responsable pour le preneur.

Les droits réciproques des parties demeurant réservés jusqu'au règlement définitif des loyers et charges, quelle que soit la date de la fin de la jouissance.

Le remboursement reste également subordonné à l'état des lieux qui doivent être rendus à la sortie du preneur. Si l'état des lieux révèle la nécessité d'une remise en état aux frais du preneur, le bailleur pourra conserver le dépôt de garantie tant que le chiffrage des travaux n'a pas été effectué ; une fois le devis établi, le bailleur pourra compenser le montant fixé pour effectuer la remise en état avec la somme conservée au titre du dépôt de garantie.

Le montant de ce dépôt sera augmenté chaque fois que le loyer subira une modification de manière que le dépôt corresponde toujours à une somme égale à la valeur de 2 mois de loyer toutes taxes comprises, la différence devant être versée au bailleur avec le premier terme modifié.

En cas de résiliation judiciaire ou de jeu de la clause résolutoire du présent bail, la somme versée à titre de dépôt en garantie par le preneur restera acquise au bailleur, à titre de clause pénale et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, s'il y a lieu.

Article 10 – Retard de paiement

Sans préjuger de la faculté pour le bailleur d'invoquer le bénéfice de la clause résolutoire ci-après stipulée en cas de non-paiement, à l'échéance, d'une somme quelconque due au bailleur par le preneur en vertu du présent bail, le bailleur bénéficiera de plein droit, sauf cas de force majeure, huit jours après une simple mise en demeure restée infructueuse, d'une majoration forfaitaire de dix pour cent de la somme due et d'un intérêt de retard égal au taux d'intérêt légal en vigueur majoré de cinq points, sans que cette clause autorise le preneur à différer son obligation.

Article 11 – Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le preneur de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions, ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le bailleur, ou de non-paiement des frais de poursuite, ce dernier aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat après avoir mis en demeure le preneur de régulariser sa situation par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le bailleur d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extra-judiciaire. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

Si, un mois après ce commandement ou cette sommation, le preneur n'a pas totalement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris, avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans le délai d'un mois, le bailleur pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

Du jour de la résiliation du bail, le bailleur aura immédiatement et de plein droit le libre usage des lieux.

Dans le cas où le preneur refuserait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de la situation du local. Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai sus-indiqué sera nulle et non avenue, et ne pourra pas faire obstacle à la résiliation acquise par le bailleur.

A défaut par le preneur d'évacuer les locaux, il sera redevable au bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au quadruple du loyer en cours charges comprises, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du bailleur, et sans que le paiement de cette somme puisse constituer pour le bailleur une acceptation du maintien dans les lieux dudit preneur.

Article 12 – Taxe à la valeur ajoutée

Le bailleur déclare opter pour l'assujettissement du présent bail à la taxe sur la valeur ajoutée, en vertu de l'article 260-2° du Code Général des Impôts, annexe II article 193.

Il est ici expressément stipulé que, bien que la location soit expressément considérée, d'un commun accord entre les parties, comme à usage commercial pour le tout, la quote-part du loyer telle que déterminée ci-dessus, afférente aux locaux à usage d'habitation, est expressément exclue du champ d'application de la taxe sur la valeur ajoutée.

Article 13 – Réglementation sur l'amiante

De convention expresse, les obligations résultant des Décrets n° 96-97 du 07 Février 1996 et n° 97-855 du 12 Septembre 1997 imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages, de calorifugeages et de faux plafonds contenant de l'amiante, seront à la charge du Bailleur. Aux présentes demeure annexé le rapport établi par le Cabinet Richard

FERRIERE, en date du 28 avril 2014 faisant état de la présence de produits et matériaux contenant de l'amiante (Annexe 2).

Article 14 – Protection de l'environnement

Le bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objet des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

De son côté, le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Article 15 - Prévention des risques naturels miniers et technologiques

Le bailleur déclare que les locaux sont situés dans une zone qui n'est pas couverte par un plan de prévention des risques technologiques prescrit ou approuvé ni par un plan de prévention des risques naturels prévisibles prescrit ou approuvé.

Ils sont situés dans une zone de sismicité, niveau 2, tel qu'il ressort de l'état des risques, conforme à aux articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'Environnement, figurant en annexe des présentes.

Le bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire de l'Immeuble, les locaux n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelle (C. ass., art. L. 125-2) ou technologiques (C. ass., art. L. 128-2).

Article 16 – Diagnostic de performance énergétique

Ainsi qu'il a été convenu entre les parties, le Bailleur s'engage à faire procéder au Diagnostic de Performance Energétique dans le délai de deux mois de l'achèvement des travaux de remplacement des menuiseries et des travaux d'isolation prévus au sein des locaux d'habitation, et au plus tard le 31 décembre 2014, ce qui est expressément accepté par le Preneur.

Le Bailleur s'engage à remettre le rapport correspondant au Preneur dès sa réception.

Le preneur devra tenir informé le bailleur de tout élément susceptible d'entraîner une déperdition d'énergie ou une augmentation des besoins énergétiques qu'il pourrait constater dans les locaux.

De la même façon, le preneur devra informer le bailleur si une modification, même légère de son activité, est susceptible d'entraîner une consommation accrue d'énergie, tant en matière de chauffage, de climatisation que de sources lumineuses.

Le preneur s'engage à permettre l'accès au bailleur et aux entreprises choisies par lui et à lui faciliter la réalisation des travaux améliorant la performance énergétique dans les locaux.

Article 17 – Frais

Chaque partie supportera les honoraires de son conseil et en particulier, les honoraires du Cabinet _____, rédacteur des présentes, seront supportés par le Bailleur qui s'y oblige expressément.

Les autres frais et droits éventuels afférents aux présentes seront supportés par le preneur qui devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du preneur aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leur domicile et siège social respectifs indiqués en tête des présentes..

Fait à Bordeaux (Gironde)
En quatre exemplaires originaux,
Le 1^{er} octobre 2014

Le Bailleur

Le Preneur