

BAIL COMMERCIAL

SARL GATRIX

SA CURSOL SPORTS

30 OCTOBRE 2018

Pierre-Jean LARBODIE
Notaire



SELARL Pierre-Jean LARBODIE Notaire-Conseil Associé

1, rue du Stade - 33350 PUJOLS

Tél. : 05.57.40.50.05 - Fax : 05.57.40.71.81

Email : pjlarbodie@notaires.fr

Bureau Annexe : Allée de la République 33890 GENSAC

Tél. : 05.57.47.40.05 - Fax : 05.57.47.49.98

L'AN DEUX MIL DIX-HUIT

Le TRENTE OCTOBRE.

Maître Pierre-Jean LARBODIE, Notaire associé au sein de la société d'exercice libéral à responsabilité limitée «Pierre-Jean LARBODIE Notaire-Conseil Associé», titulaire d'un office notarial à PUJOLS SUR DORDOGNE (Gironde), 1 rue du stade, soussigné

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

La société dénommée "**GATRIX**",

Société à responsabilité limitée au capital de MILLE EUROS (1.000,00 €), dont le siège social est à BORDEAUX (33000), 6 rue de Cursol.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée sous le numéro SIREN 492 967 385.

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR**"**

D'UNE PART

2) Preneur

La société **CURSOL SPORTS**, Société anonyme au capital de 250.000 euros, dont le siège social est 14, rue de Cursol 33000 BORDEAUX,

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et identifiée au R.C.S. de BORDEAUX sous le numéro 351 930 714.

Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE**" ou "**LE PRENEUR**"**

D'AUTRE PART

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :

La société "**GATRIX**", est représentée par Madame Nathalie MOUEIX, agissant en qualité de gérante, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts constitutifs de la société.

Madame Nathalie MOUEIX à ce non présente, est représentée par Monsieur Jean-François GIRARD, notaire assistant, demeurant en cette qualité en l'étude du notaire soussigné, ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes d'une procuration authentique reçu par le notaire soussigné en date du 26 OCTOBRE 2018.

m

DD

2) En ce qui concerne le preneur :

La société "CURSOL SPORT", est représentée par Monsieur David Ducourneau, chef d'entreprise, demeurant à Saint Jean d'Ilac, 660 avenue des Pins, ici présent, agissant en qualité de Président, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes aux termes des statuts constitutifs de la société.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Préalablement au bail faisant l'objet des présentes, il est exposé ce qui suit :

EXPOSE

Premièrement

Aux termes d'un acte sous seing privé en date à Bordeaux du 26 novembre 2001, la société dénommée SCI MERLAU, société civile immobilière au capital de 38.000,00 EUR, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 20 rue de Cursol, identifiée au SIREN sous le numéro 432 171 528 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX,

A donné à bail commercial pour une durée de 9 années à compter du 1er octobre 2001 à :

La société CURSOL SPORTS, Société anonyme au capital de 250.000 euros, dont le siège social est 14, rue de Cursol 33000 BORDEAUX, immatriculée au R.C.S. de BORDEAUX sous le numéro 351 930 714,

Divers locaux sis 6, rue de Cursol à BORDEAUX (Gironde), dont les biens et droits immobiliers objet des présentes.

Ces locaux ont ensuite été cédés suivant acte authentique du 24 août 2007 à la société SARL GATRIX, bailleur au présente.

Le bail arrivant à expiration le 30 septembre 2010, les parties ont décidé de le renouveler aux mêmes charges et conditions, aux termes d'un acte sous signature privé en date du 11 octobre 2010.

Ledit présent renouvellement de bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 1er octobre 2010 pour se terminer le 30 septembre 2019.

Le bail a été renouvelée moyennant un loyer annuel en principal de 39.234,96 euros HT annuel, soit 3.269,58 euros HT mensuel, payable d'avance.

Les parties ont convenu de modifier les charges et conditions dudit bail, de procéder dès ce jour à son renouvellement et de mettre le bail commercial en adéquation avec la réglementation actuellement en vigueur.





A cet effet elles ont mandaté le notaire soussigné à l'effet de recevoir le présent bail.

Deuxièmement

En tant que de besoin le notaire soussigné rappelle à la société CURSOL SPORT les engagements pris par elle aux termes de l'acte de cession de parts reçu par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes, ci-après littéralement rapportés :

"Le VENDEUR sera déchu de tout droit à racheter son bien, à défaut d'avoir :
(...)

- à défaut de paiement de trois échéances mensuelles du loyer à payer par la société CURSOL SPORT, intervenant aux présentes, conformément aux dispositions du bail signé ce jour un instant après les présentes, restées impayées, consécutives ou non ; ce défaut de paiement entraînera la déchéance pour le VENDEUR de la faculté de rachat et ceci dans un délai de quinze jours suivant une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée par l'ACQUEREUR et restée infructueuse.

La société CURSOL SPORT, représentée par Monsieur David DUCOURNEAU, reconnaît avoir pris connaissance de cette condition particulière afférent audit contrat et des conséquences du préjudice qui pourrait résulter pour la société D-BUG du non paiement des loyers".

Cela exposé, il est passé ainsi qu'il suit à la signature du présent bail commercial.

Les parties au présent acte ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

1.- Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), rue de Cursol, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	HC	97	6 rue de Cursol	00ha 03a 23ca
Contenance totale				00ha 03a 23ca

Lot numéro un (1) - Un local commercial situé au sous-sol,
Et les cent cinquante-six/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

Lot numéro deux (2) - Un local commercial situé au rez-de-chaussée
Et les deux cent douze/millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

~

DD

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître ADENIS-LAMARRE, notaire à BORDEAUX, le 12 octobre 2001 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 9 novembre 2001 volume 2001 P numéro 9820.

Syndic - Pour information, il est ici rappelé que le syndic de l'immeuble est : le cabinet DEMONS, dont le siège est à BORDEAUX (Gironde), rue Fondodège.

2.- Les fractions ci-après désignées d'un immeuble en copropriété, situé à BORDEAUX (33000), rue de Cursol, et cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	HC	84	20 rue de Cursol	00ha 03a 32ca
Contenance totale				00ha 03a 32ca

Lot numéro trente et un (31) - Un parking en extérieur non couvert,
Et les cent dix huit /dix millièmes de la propriété du sol et des parties communes générales

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître FONSALE, notaire à BORDEAUX, le 22 octobre 1974 dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 4 novembre 1974 volume 5609 numéro 7.

Ledit état descriptif de division - règlement de copropriété a été modifié :

- aux termes d'un acte reçu par Maître FOUCAUD, notaire à ARCACHON, le 13 mai 1996, dont une copie authentique a été publiée au 2ème bureau des hypothèques de BORDEAUX, le 2 juillet 1996 volume 1996P numéro 5108.

Syndic - Pour information, il est ici rappelé que le syndic de l'immeuble est : Le Syndic est géré de manière bénévole par Mr Frédéric Chapon.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

ORIGINE DE PROPRIETE

Les biens et droits immobiliers objet des présentes appartiennent au bailleur pour les avoirs acquis aux termes d'un acte reçu par Me Dominique POULIN, notaire à CENON (Gironde), le 24 août 2007, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX2, le 14 septembre 2007, volume 2007P, n° 8218, la société GATRIX a acquis de :

La Société dénommée SCI MERLAU, SOCIETE CIVILE IMMOBILIERE au capital de 38.000,00 EUR, dont le siège est à BORDEAUX (33000), 20 rue de Cursol, identifiée au SIREN sous le numéro 432 171 528 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX.

Moyennant un prix payé comptant et quittancé dans l'acte

~

00

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de **NEUF (9)** années entières et consécutives qui commenceront à courir le **1er NOVEMBRE 2018** pour se terminer le **31 OCTOBRE 2027** à minuit.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

En cas de congé donné par lettre recommandée, la date du congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur aura la même faculté, mais uniquement par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code, en vue de construire, reconstruire, de surélever l'immeuble existant ou encore d'y effectuer des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-18 du Code de commerce, le preneur dispose d'un délai de trois mois pour faire connaître par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son acceptation, ou saisir la juridiction compétente dans les conditions prévues à l'article L.145-58 du Code de commerce.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions des articles L.145-8 à L.145-12 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, par acte extrajudiciaire, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception.

A défaut de congé de la part du bailleur et de demande de renouvellement de la part du preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

IMMATRICULATION

Le preneur déclare être immatriculé auprès du registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire.

Il reconnaît avoir été averti par le notaire soussigné des conséquences d'un défaut d'immatriculation sur le renouvellement du présent bail qui peut être refusé sans indemnité d'éviction.

~

DD

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation des activités de **vente d'accessoires et vêtement de sports ainsi que toutes activités connexes ou annexe pouvant s'y rapporter.**

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord exprès préalable et écrit du bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

ETAT DES LIEUX - INVENTAIRE DES CHARGES ET TRAVAUX

Le preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir préalablement visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué en conformité avec la réglementation existante (notamment les travaux de sécurité et d'accessibilité) sera exclusivement supportée par le preneur. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Etat des lieux - Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement entre les parties ce jour.

Un exemplaire de l'état des lieux est demeuré annexé au présent bail et chaque partie en conserve un exemplaire.

Un autre état des lieux sera établi, contradictoirement ou par huissier de justice, en fin de bail, lors de la restitution des locaux.

Le bailleur qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption établie par l'article 1731 du Code civil.

Inventaire des charges locatives et impôts - Un inventaire détaillé et limitatif des charges, impôts, taxes et redevances liées au présent bail, précisant leur répartition entre les parties, et établi notamment dans le respect de l'article R.145-35 du Code de commerce, a été remis dès avant ce jour au preneur qui déclare les connaître parfaitement comme exploitant les lieux depuis de nombreuses années ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans l'exposé.

Le bailleur s'engage à adresser chaque année dans le délai réglementaire un état récapitulatif des éléments inventoriés et à informer le preneur de toute charge locative ou impôt nouveau. Cet état doit être communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

m

DD

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

Etats des travaux - Le bailleur a transmis au preneur un état prévisionnel des travaux, avec prévision de budget, qu'il veut réaliser dans les trois années à venir, ainsi qu'un état récapitulatif des travaux déjà effectués et de leur coût les trois dernières années, a été remis dès avant ce jour au preneur qui déclare les connaître parfaitement comme exploitant les lieux depuis de nombreuses années ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans l'exposé.

Le bailleur s'engage à transmettre au preneur, tous les trois ans et dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale, un nouvel état prévisionnel des travaux et un état récapitulatif des travaux.

Par ailleurs, le bailleur est tenu de communiquer au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant de ces travaux.

Exigences d'accessibilité - Il résulte des dispositions des articles L.111-7 et suivants du Code de la construction de l'habitation que tout établissement recevant du public, tel que défini à l'article R.123-2 du même code, situé dans un cadre bâti existant doit répondre à des exigences d'accessibilité à tous et notamment aux personnes à mobilité réduite et aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap.

Le bien objet des présentes constitue un établissement recevant du public et tous les aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible ont été réalisés.

Le preneur, exploitant actuel ainsi qu'il a été dit dans l'exposé qui précède déclare que l'établissement est conforme ces exigences, et déclare faire son affaire personnelle de toutes mises en conformités éventuelles.

Le bailleur déclare en outre que le registre public d'accessibilité de l'article R.111-19-60 du Code de la construction et de l'habitation n'a pas été établi.

Le preneur déclare en faire son affaire personnelle et reconnaît avoir été informé de l'obligation pour l'exploitant d'établir et de mettre à disposition ce registre au plus tard le 30 septembre 2017.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de CINQUANTE-DEUX MILLE TROIS CENT QUATRE-VINGTS EUROS (52.380,00 €) incluse au taux de 20.00 %, soit QUARANTE-TROIS MILLE SIX CENT CINQUANTE EUROS (43.650,00 €) hors taxes, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Ce loyer ne comprend pas :

- Les prestations, charges et fournitures énumérées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948, modifiée.

A toutes fins utiles, il est ici précisé que ne peuvent être imputées au locataire les charges et dépenses visées à l'article R.145-35 du Code de commerce. Les parties déclarent à ce sujet que la répartition des charges est conforme à la réglementation en vigueur.

Article R.145-35 du Code de commerce :

Ne peuvent être imputés au locataire :

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

M

D

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

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

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

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

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

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

Pour les remboursements de la part contributive du preneur dans les charges d'exploitation et d'entretien ainsi que les taxes dont il a été parlé plus haut, il sera acquitté à chaque terme du loyer principal des acomptes provisionnels égaux de TROIS CENT EUROS (300 €) chacun, sauf remboursement du solde en même temps que le dernier terme de l'année.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er NOVEMBRE 2018.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

Ces pénalités seront calculées à un taux mensuel de 0,50 %, chaque mois commencé étant dû au prorata temporis.

INDEXATION

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du deuxième trimestre 2018, qui s'est élevé à 112,59.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la

date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

LIMITATION LEGALE

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local objet des présentes, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le preneur a versé dès avant ce jour, la somme de , au bailleur qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme de DIX MILLE HUIT CENT SOIXANTE-HUIT EUROS ET QUATRE-VINGT-DIX-SEPT CENTIMES (10.868,97 €), à titre de dépôt de garantie.

DONT QUITTANCE

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du bailleur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.



CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10% à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 4 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront 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.

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

ENTRETIEN - REPARATIONS ET TRAVAUX

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, pendant la durée du bail, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, et les rendra à sa sortie, quel qu'en soit le motif, en bon état de réparations, d'après l'état des lieux.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, de manière à ce que les biens loués ne souffrent d'aucun préjudice, les réparations suivantes sans que cette liste soit limitative :

~

DD

- 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 de fonctionnement étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et ses éventuels renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture, et plus généralement toutes ouvertures des locaux d'exploitation loués, seront à sa charge exclusive, et il devra les rendre en fin de bail en parfait état d'utilisation.

- l'entretien des 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 équipements de ventilation et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques dont il aurait la garde juridique, afin de les rendre en parfait état de fonctionnement. Il paiera sa part du contrat d'entretien, qui pourra être conclu à cet effet par le bailleur avec une entreprise spécialisée. Il assurera 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. Il devra également 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.

- l'enlèvement de la neige et du verglas, notamment en prenant les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations, compteurs d'eau, de chauffage, de gaz, etc... et sera responsable des détériorations causées par le gel à ces installations.

- le ramonage de tous les conduits de fumées desservant les lieux loués, s'ils existent, ce autant de fois qu'il est exigé par les règlements de police et au moins une fois par an, à ses frais, par le fumiste du bailleur et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

- le maintien en bon état les serrureries, menuiseries, revêtements de sol, en évitant les tâches, brulures, déchirures, trous et décollements, et en réparant au fur et à mesure les dégradations qui pourraient se produire en cours de bail.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués. Il est de convention expresse entre les parties que le preneur devra signaler immédiatement au bailleur tous incidents, dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, serait à la charge du bailleur afin que les mesures requises soient prises au plus vite pour éviter de lourds dégâts. Tout retard, silence ou négligence du preneur à ce sujet entraînera sa responsabilité pour toute conséquence qui en résultera.

En cas de non réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du preneur.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité et restera garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Ces 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

~

DB

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 et à la toiture.

Changement de distribution - 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.

Améliorations - Tous travaux, embellissements, transformations, et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété de ce dernier, sans aucune indemnité pour le preneur. Ils ne pourront être supprimés sans le consentement du bailleur, le preneur perdant tous droits de propriété à leur égard.

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 l'état.

Travaux - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le preneur souffrira l'exécution de toutes les constructions, réparations, reconstructions, surélévations, agrandissements et tous 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 ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyer ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait 21 jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Il ne pourra également demander aucune indemnité, ni aucune diminution 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.

Le preneur ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme et souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Il devra également supporter de la même manière, tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués et sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur auteur des travaux, les propriétaires voisins, ou quiconque s'il y a lieu, mais en laissant toujours le bailleur hors de cause.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation des fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages,

décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux affectant les lieux loués.

Si dans les locaux existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'accès aux dites trappes devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

OCCUPATION - JOUISSANCE

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux raisonnablement, en respectant la destination qui leur a été donnée et en se conformant au règlement de l'immeuble s'il en existe.

Il devra notamment :

- ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité de l'immeuble, ni apporter un trouble de jouissance quelconque, ni créer des nuisances aux autres occupants, que ce soit par son fait, par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients,
- prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles,
- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, de nettoyage, d'éclairage, d'arrosage et, à ce titre, rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées,
- se conformer strictement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, d'hygiène, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée ou son commerce dans les locaux loués,
- exercer une surveillance continue sur son personnel, s'il en a et veiller à sa bonne tenue.
- ni faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité, sauf si les troubles relèvent de sa responsabilité civile, relativement :

- aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols ou de tout acte criminel ou délictueux qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir,
- aux troubles de la jouissance du preneur survenus par la faute de tiers, le preneur devant alors agir directement contre les auteurs de ces troubles sans pouvoir mettre en cause le bailleur,

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fourniture de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Enfin, par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction de la majeure partie des lieux loués par suite d'incendie ou tout autre événement, le bail objet des présentes sera résilié de plein droit, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

Exploitation par le preneur - Le preneur aura l'obligation d'exploiter personnellement son fonds et d'occuper, à ce titre, les locaux objets du présent bail.

Toute opération devant mettre en péril l'ensemble de cet engagement est formellement interdite, en dehors des cas de cession prévus par les dispositions des articles L.145-51 et L.145-16 du Code de commerce et des éventuelles autorisations prévues aux présentes.

Le preneur devra assurer son exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

CESSION – SOUS-LOCATION

Cession - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni aliéner en tout ou partie les locaux loués sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Etant que le cessionnaire sera en toutes hypothèse tenu des engagements et conséquences afférentes à ceux pris aux termes de l'acte de cession de parts reçu par le notaire soussigné ce jour un instant avant les présentes, ci-après littéralement rapportés :

"Le VENDEUR sera déchu de tout droit à racheter son bien, à défaut d'avoir :
(...)

- à défaut de paiement de trois échéances mensuelles du loyer à payer par la société CURSOL SPORT, intervenant aux présentes, conformément aux dispositions du bail signé ce jour un instant après les présentes, restées impayées, consécutives ou non ; ce défaut de paiement entraînera la déchéance pour le VENDEUR de la faculté de rachat et ceci dans un délai de quinze jours suivant une mise en demeure, par lettre recommandée avec accusé de réception, envoyée par l'ACQUEREUR et restée infructueuse.

La société CURSOL SPORT, représentée par Monsieur David DUCOURNEAU, reconnaît avoir pris connaissance de cette condition particulière afférent audit contrat et des conséquences du préjudice qui pourrait résulter pour la société D-BUG du non paiement des loyers".

Sous-location - Le preneur pourra par ailleurs sous-louer totalement ou partiellement les locaux objets du présent bail, à la condition d'avoir expressément obtenu l'agrément écrit préalable du bailleur.

Toutefois, le preneur étant une société, il pourra, avec l'agrément préalable et par écrit du bailleur, céder ou sous-louer les locaux en tout ou partie au profit de l'une de ses filiales ou d'une société faisant partie du même groupe.

A ce sujet, il est ici précisé en tant que de besoin, que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

Forme de l'acte de cession ou sous-location - Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable

~

DD

directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Fusion, scission, transmission universelle de patrimoine ou apport partiel d'actif - Le bailleur, en cas de fusion ou de scission d'une société, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société ou en cas d'apport à une société, sera en droit d'exiger un engagement direct de la société issue de la fusion, désignée par le contrat de scission, bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou du bénéficiaire de l'apport pour l'exécution de l'ensemble des obligations et conditions contenues dans le présent bail.

En cas de cession ou d'apport à une société où la responsabilité des associés est limitée, cet engagement pourra consister soit en un engagement solidaire personnel soit en un cautionnement de chaque associé.

Le bailleur pourra exercer directement contre la société l'ensemble de ses droits sous peine de résiliation des présentes, ladite société étant, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail en vertu de l'article L.145-16 du Code du commerce.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, de fusion ou de scission d'une société ou, encore, de transmission universelle de patrimoine d'une société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail.

En cas de cession, cet engagement du preneur est limité à trois ans à compter de la cession dudit bail, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code du commerce.

Dans les autres cas, cet engagement s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Dans tous les cas, les parties conviennent que le preneur notifiera le changement au bailleur, par exploit d'huissier conformément aux formalités prévues à l'article 1690 du Code de commerce.

En cas de cession, le bailleur est tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par lui, conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code du commerce.

De façon générale, le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident.

Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient

pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

CLAUSES DIVERSES

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

En cas de mise en vente ou de relocation des lieux loués, le preneur devra laisser apposer sur la façade tout élément permettant d'indiquer que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro, numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Restitution des locaux et remise des clés - Lorsque le preneur sera tenu de libérer les lieux, pour quelque raison que ce soit, la restitution des locaux ne sera effective qu'à compter du jour de la remise de l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur.

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précède, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à TROIS CENT (300) euros par jours de retard et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

La remise des clés ou leur acceptation par le propriétaire ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le preneur le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Lors de l'état des lieux de sortie, le preneur devra justifier auprès du bailleur du règlement de tous les loyers, charges et impôts lui incombant par tout moyen qu'il conviendra. Il s'engage par ailleurs à rendre les locaux en parfait état d'entretien et de propreté et si l'état des lieux révèle des réparations locatives à sa charge, il devra alors régler au bailleur sans délai le montant nécessaire aux réparations.

Tolérance - Aucune tolérance au sujet des conditions des présentes et des usages, de la part du bailleur, quelle qu'en soit la fréquence et la durée, ne pourra jamais créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation, modification ou suppression aux conditions, usages et obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Changement de situation, d'état ou de statut juridique du preneur - Le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant) le concernant, qu'il soit personne physique ou morale, survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

Impôts et taxes divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels et généralement tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et ceux dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Il est ici rappelé que, conformément à la liste et la répartition arrêtées aux termes de l'inventaire demeuré annexé aux présentes et ci-dessus visé, le preneur remboursera au bailleur les taxes et impôts qui lui sont imputables.

A ce sujet, il est ici précisé qu'aux termes de l'article R.145-35 du Code de commerce, ne peuvent être imputés au locataire les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble.

Toutefois, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière ainsi que les impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement peuvent lui être imputés.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer à compter de la date d'entrée en jouissance et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, auprès d'une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques.

Il devra adresser au bailleur, dans le mois de son entrée en jouissance, une attestation détaillée émanant de la compagnie d'assurances décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée. En cours de bail, il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition.

Le preneur devra déclarer sans délai à son propre assureur d'une part, et au bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les locaux loués, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Par ailleurs, en cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le bailleur.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Renonciation à recours - Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les sinistres relevant des risques susvisés, ainsi que pour les cas suivants :

a) en cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont il pourrait être victime dans les locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 3° alinéa 4 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux

locaux loués.

c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Et si la location porte sur la saison d'hiver, le locataire devra prendre toutes les précautions nécessaires, et sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation.

e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

f) en cas d'accidents survenant dans ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle que soit la cause.

g) en cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce à se prévaloir des dispositions de l'article 1721 du Code civil.

Force majeure - Si les locaux objets du présent bail venaient à être détruits en totalité ou déclarés insalubres par force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si lesdits locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites. Cependant, si la destruction partielle devait rendre les locaux impropres à leur destination, le bail sera alors résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Expropriation - Le présent bail sera résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Dégâts causés par les tiers - le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux lieux loués par des troubles, émeutes, grèves ou guerre civile.

INFORMATION SUR LES LOCAUX LOUES

Renseignements hypothécaires - Il a été obtenu, en vue du présent bail, un état hors formalités délivré par le service de la publicité foncière de BORDEAUX 2, duquel il résulte que le droit de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par quelque motif que ce soit et qu'il n'existe aucune cause pouvant porter atteinte au droit de jouissance preneur.

PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET SANTE PUBLIQUE

Réglementation sur l'amiante - L'immeuble objet des présentes entre dans le champ d'application des articles L.1334-13 et R.1334-14 I du Code de la santé publique, comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1er juillet 1997.

Conformément aux dispositions de l'article R.1334-18 du Code de la santé publique, le propriétaire bailleur a fait réaliser un état, demeuré ci-annexé, précisant l'absence de matériaux et produits des listes A et B contenant de l'amiante tels que mentionnés à l'annexe 13-9 dudit code. Il est ici précisé que cet état a été établi le 26 juillet 2018, par la société D & C Expertise, contrôleur technique ou technicien de la construction répondant

~

DD

aux conditions de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

Termites – L'immeuble objet des présentes est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites ou autres insectes xylophages.

En application de l'article L.133-6 du Code précité, un état relatif à la présence de termites établi le 26 juillet 2018 par D & C Expertise, contrôleur technique agréé au sens de l'article L.271-6 du Code de la construction et de l'habitation ou technicien de la construction qualifié, en cours de validité et ne révélant la présence d'aucun termite dans l'immeuble est demeuré ci-annexé.

Le preneur déclare avoir pris connaissance de ce certificat et faire son affaire personnelle de cette situation.

Etat des Servitudes Risques et information des sols - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, et aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi par le bailleur depuis moins de six mois au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

Le preneur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L.111-26 et R.111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

Il reconnaît également avoir parfaitement conscience que les cartes éventuellement annexées ne permettent pas une identification précise et systématique de l'immeuble vendu et que leur interprétation comporte nécessairement des limites.

Déclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances.

Diagnostic de performance énergétique - L'immeuble entre dans le champ d'application des articles L.134-1 et suivants, spécialement l'article L.134-3, et des articles R.134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à ces dispositions, le bailleur a produit un diagnostic de performance énergétique établi le 26 OCTOBRE 2018, par la société D & C Expertise, lequel est demeuré ci-annexé.

Hygiène et sécurité - Le preneur reconnaît être parfaitement informé de la réglementation relative à l'hygiène, à la salubrité et à la sécurité.

Réglementation sur la prévention et la gestion des déchets - Le notaire soussigné a rappelé aux parties les dispositions essentielles des articles L.541-1 et suivants du Code de l'environnement relatifs à la prévention et à la gestion des déchets.

A ce sujet, il est ici précisé qu'un déchet, au sens de l'article L.541-1 susvisé, est

~

DA

toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se défaire ;

En outre, aux termes de l'article L.541-2 du même code :

« Tout producteur ou détenteur de déchets est tenu d'en assurer ou d'en faire assurer la gestion, conformément aux dispositions du présent chapitre.

Tout producteur ou détenteur de déchets est responsable de la gestion de ces déchets jusqu'à leur élimination ou valorisation finale, même lorsque le déchet est transféré à des fins de traitement à un tiers.

Tout producteur ou détenteur de déchets s'assure que la personne à qui il les remet est autorisée à les prendre en charge. »

Le notaire soussigné a également rappelé aux parties les mesures auxquelles s'exposent les contrevenants à cette réglementation aux termes de l'article L.541-3 du même code.

Le bailleur déclare que des déchets, au sens de cette réglementation, ne sont pas stockés dans les locaux loués. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

De son côté, le preneur s'oblige à rendre les lieux exempts de tous déchets au terme convenu. Dans le cas contraire, leur élimination sera à sa charge exclusive.

INFORMATION DES PARTIES - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL PAR LE BAILLEUR

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'article L.145-46-1 du Code du commerce, ci-après littéralement reproduit, tant par la lecture qui leur en a été faite que par les explications qui leur ont été données :

"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

~

DD

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."

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Les parties entendent assujettir les présentes à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du bailleur en même temps que chaque règlement.

CONTRIBUTION SUR LES REVENUS LOCATIFS

Les parties déclarent opter pour l'assujettissement des loyers à la T.V.A. En conséquence, ces derniers ne supporteront pas la contribution sur les revenus locatifs prévue à l'article 234 nonies du Code général des impôts.

LOIS ET USAGES

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

DATES DE NOTIFICATION

Il est ici précisé qu'en vertu des dispositions de l'article R.145-38 du Code de commerce, lorsqu'une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception en application des articles L.145-4, L.145-10, L.145-12, L.145-18, L.145-19, L.145-47, L.145-49 et L.145-55 du même code, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

COPIE EXECUTOIRE

Une copie exécutoire des présentes sera délivrée au bailleur, sans frais pour lui.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni réserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Le preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des

N

W

actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ENREGISTREMENT

Le présent acte est dispensé de la formalité de l'enregistrement.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

OBLIGATION D'INFORMATION

Les parties déclarent être parfaitement informées des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, portant réforme du droit des contrats, du régime général et de la preuve des obligations aux termes duquel :

"Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant.

Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants."

Elles déclarent avoir parfaitement conscience de la portée de ces dispositions et ne pas y avoir contrevenu.

CLAUSE DE CONFIDENTIALITE

Les parties déclarent être parfaitement informées du contenu des dispositions de l'article 1112-2 du Code civil tel qu'issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, selon lequel : « Celui qui utilise ou divulgue sans autorisation une information confidentielle obtenue à l'occasion des négociations engage sa responsabilité dans les conditions du droit commun. »

REPARTITION DES RISQUES

Les parties déclarent être informées qu'en cas de changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion du contrat, rendant son exécution excessivement onéreuse pour l'une d'elles, et à défaut d'avoir accepté d'en supporter le risque, celle-ci pourra demander une renégociation du contrat à son cocontractant, et que, conformément aux dispositions de l'article 1195 du Code civil issu de l'ordonnance n° 2016-131 du 10 février 2016, en cas de refus ou d'échec de la renégociation, elles pourront recourir à un juge.

N

AP

PROJET D'ACTE

Les parties reconnaissent avoir reçu un projet du présent acte, dès avant ce jour, et en conséquence, avoir eu la possibilité d'en prendre connaissance avant d'apposer leur signature sur ledit acte.

MENTION INFORMATIQUE ET LIBERTES

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

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

- les partenaires légalement habilités,
- les Offices notariaux participant à l'acte,
- les établissements financiers concernés,
- les organismes de conseils spécialisés pour la gestion des activités notariales,
- le Conseil supérieur du notariat ou son délégué, pour être transcrites dans une base de données immobilières, concernant les actes relatifs aux mutations d'immeubles à titre onéreux, en application du décret n° 2013-803 du 3 septembre 2013.

La communication de ces données aux tiers peut-être indispensable afin de mener à bien l'accomplissement de l'acte. Toutefois, aucune donnée n'est transférée en dehors de l'Union Européenne ou de pays adéquats.

Les données sont conservées dans le respect des durées suivantes :

- 30 ans à compter de l'achèvement de la prestation pour les dossiers clients (documents permettant d'établir les actes, de réaliser les formalités)
- 75 ans pour les actes authentiques, les annexes (notamment les déclarations d'intention d'aliéner), le répertoire des actes.

Les personnes concernées peuvent accéder aux données les concernant directement auprès du Correspondant informatique et libertés désigné par l'Office à l'adresse suivante : cil@notaires.fr. Le cas échéant, les personnes concernées peuvent également obtenir la rectification, l'effacement des données les concernant ou s'opposer pour motif légitime au traitement de ces données, hormis les cas où la réglementation ne permet pas l'exercice de ces droits. Toute réclamation peut être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés.

DONT ACTE, rédigé sur vingt-trois pages.

Fait et passé à BORDEAUX (Gironde) 6 rue Mably, à la chambre des notaires en ce qui concerne le PRENEUR, et à PUJOLS (Gironde) en l'étude du notaire soussigné en ce qui concerne le BAILLEUR.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Le présent acte comprenant :

renvoi 2 /
mot nul 2 /
ligne nulle 2 /
blanc barré 2 /
chiffre rayé 2 /

~

DD