

BAIL COMMERCIAL

La SCI ACT COMMERCES, société civile immobilière au capital de 20 000 euros, dont le siège social est 113 Rue du Grand Maurian – 33000 BORDEAUX, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le n° 527 704 225, représenté par Monsieur Thierry ARDIACO, né le 5 mars 1969 à BORDEAUX, à en qualité de gérant.

Désignées aux présentes sous la dénomination « le Bailleur » (Annexe 1),

D'une part,

ET

La Société GAMA 22, SARL au capital de 1 000 euros, dont le siège social est situé 2, rue René Goscinny, Maison 16, 33320 EYSINES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 843 852 393, représentée par Monsieur Baptiste Paul René BOUCHERIE, né le 27 juillet 1977 à SAINTES, en qualité de gérant.

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Preneur » (Annexe 2).

D'autre part,

PREAMBULE

Par acte sous seing privé en date du 1er juin 2007, la Société ACT COMMERCES a donné en location un local sis 91 Rue Lecocq – 33000 BORDEAUX, à la SARL BLC DEVELOPPEMENT, moyennant un loyer annuel de 19 000 € HT que le preneur s'obligeait à payer au domicile du bailleur en 12 termes égaux, soit la somme de 1 600 € HT par mois.

Le loyer n'a pas été indexé et est fixé selon convention à la somme de 1 920 € TTC.

Ne déférant pas à ses obligations essentielles, le bailleur a été contraint de faire délivrer un commandement de payer visant la clause résolutoire, par acte extra-judiciaire en date du 19 septembre 2018.

Dans un même temps, La SARL BLC DEVELOPPEMENT, société à responsabilité limitée, ayant son siège 91 rue Lecocq – 33000 BORDEAUX, inscrite au RCS de Bordeaux sous le n° 830 579 587, prise en la personne de son représentant légal, domicilié en cette qualité audit siège, envisage de céder de son fonds de commerce.

B.S. - T.A

Le bailleur n'entend pas s'opposer à la cession au bénéfice de la SARL GAMA 22, SARL au capital de 1000 euros, dont le siège social est situé 2, rue René Goscinny, Maison 16, 33320 EYSINES, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX sous le numéro 843 852 393

Les parties se sont rapprochées et ont décidé de signer un protocole d'accord mettant fin à leur différend.

Aux termes de ce protocole, les parties s'entendent sur :

- La résiliation du bail les liant et ce sans indemnité de part ni d'autre, en vertu de l'ancien bail régularisé le 1^{er} juin 2007
- La signature concomitante d'un bail commercial au profit du cessionnaire.

CECI ETANT RAPPELE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT

A. OBJET

a. Sur la résiliation du bail en date du 1^{er} juin 2007

Les parties entendent, par la signature du présent bail, résilier définitivement le bail régularisé entre la SCI ACT COMMERCES et la SARL BLC DEVELOPPEMENT et ce, sans versement d'indemnité de part ni d'autre

Il est convenu que les conséquences de la mauvaise exécution par la SARL BLC DEVELOPPEMENT des clauses et conditions du bail conclu le 18 mai 2017 lui incombent exclusivement, la SARL GAMA 22 ne devant à cet égard, être inquiétée d'aucune manière. A l'inverse, les conséquences d'une éventuelle mauvaise exécution par la SARL GAMA 22 des clauses et conditions du présent bail lui incomberont de manière exclusive, la SARL BLC DEVELOPPEMENT ne devant à cet égard, être inquiétée d'aucune manière.

b. sur le nouveau bail

Le Bailleur fait bail et donne à loyer, au Preneur qui l'accepte les Locaux Loués ci-après désignés.

Ce bail est régi par les dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 et R.145-1 et suivants et D.145-1 et suivants du Code de commerce et par les dispositions du présent bail.

B. DESIGNATION

a. Les Locaux Loués

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui l'accepte un immeuble à usage de commerce sis 91 Rue Lecocq – 35 rue Nicot – 33000 BORDEAUX, section cadastrale HM parcelle n°16 non soumis au statut de la copropriété

BB - TA²

b. Etat des lieux

Les parties s'accordent pour établir un état des lieux contradictoire au moment de la prise d'effet du bail ;

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté. A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR

C. UTILISATION - DESTINATION

Le Preneur pourra utiliser les locaux loués, pour l'exercice d'un commerce de « CAFE – BAR-BRASSERIE » à l'exclusion de tout autre même temporairement.

D. DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 20 février 2019 pour se terminer le 19 février 2028.

Congé par LE PRENEUR

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale. Sauf dans les cas prévus par l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, aucune clause de bail ne peut y déroger. Ce congé doit être adressé au BAILLEUR, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception soit par exploit d'huissier, au moins six mois avant la fin de la période triennale. En cas de congé pendant la période de tacite prolongation du bail, le recours à l'acte extrajudiciaire est recommandé.

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter 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.

Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée :

Il résulte de l'article R 145-38 du Code de commerce créé par l'article 15 du décret n°2016-296 du 11 mars 2016 ce qui suit :

« Lorsqu'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, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, 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. »

E. CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est, en outre, consenti sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir, savoir :

- a. Le Preneur maintiendra les Locaux Loués pendant toute la durée du bail en bon état d'entretien et de réparation et ce, dans les limites des dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, à cet égard, les travaux de toute nature qui relèvent des articles 605 et 606 du Code civil demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

En application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur qu'il n'a réalisé aucuns travaux durant les 3 années écoulées et qu'il n'envisage pas d'en réaliser au cours des 3 années à venir. A l'issue de chaque échéance triennale, le Bailleur communiquera au Preneur un état récapitulatif des travaux réalisés au cours des 3 années précédentes en précisant leur coût, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux envisagés pour les 3 années à venir assorti d'un budget prévisionnel.

Si au motif des travaux du Bailleur, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Bailleur et par ses soins. D'une manière générale, pour tous les travaux que le Bailleur entend réaliser dans les Locaux Loués, celui-ci s'engage à prendre les convenances du Preneur pour ce qui concerne leur planning d'exécution et ce, à l'effet en tout temps, de minimiser la gêne que ces travaux pourraient occasionner pour l'exploitation du Preneur.

Le Bailleur pourra visiter les Locaux Loués au moins une fois par an sous réserve de prévenir le Preneur avec un préavis de trois jours ouvrés mais à l'exception des samedis et des périodes de soldes.

Il est ici précisé que les travaux du Bailleur ne pourront à aucun moment modifier la structure et/ou la consistance des Locaux Loués, ni les aménagements du Preneur et ce sans l'accord formel de ce dernier, lequel conserve dans cette hypothèse tous ses recours à l'égard du Bailleur si les travaux devaient générer des préjudices d'exploitation.

- b. Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de marchandises de son commerce en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.
- b. Le Preneur devra jouir des Locaux Loués raisonnablement et les entretenir pendant toute la durée du bail en bon état de réparation.
- c. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter de trouble de jouissance aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.
- d. Le Preneur pourra effectuer à ses frais tous aménagements, transformations, changements, même de gros murs, et toutes constructions qu'il jugera utiles ou nécessaires à l'exploitation de son commerce, à charge de les laisser en fin de jouissance et sans indemnité tous changements, embellissements, améliorations et constructions qu'il aurait pu faire, et à condition que les travaux soient effectués sous le contrôle d'un architecte diplômé.

Le Preneur prendra également à sa charge tous les frais d'architecte, de voirie, ou autres afférents aux travaux qu'il ferait effectuer et exécuter pour ses besoins propres.

B03 1A⁴

Il ne pourra pas cependant supprimés les travaux incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdra tous droits de priorité à leur égard.

- e . Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription et du paiement, de tous contrats et consommations auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc.
- f. Le Preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et mobilières, et tout impôt auquel il sera tenu du fait de l'exercice de son activité, de satisfaire, à toutes les charges de ville, de voirie, ou de police, auxquelles les locataires sont ordinairement assujettis.
- g. Le Preneur pourra installer, toute plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble. Pour toutes nouvelles installations, le Preneur fera son affaire personnelle le cas échéant des autorisations administratives et en supportera les taxes y afférentes.
- h. Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendraient à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur.

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

F. CESSION – SOUS LOCATION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, ni même prêter, totalement ou partiellement, les lieux présentement loués sans le consentement écrit du bailleur, sous peine, si bon semble au bailleur, de la nullité de la cession ou sous location et même de résiliation du bail.

Le preneur pourra cependant céder son droit au présent bail à son successeur dans son commerce mais seulement en ce qui concerne la totalité des lieux loués.

Dans tous les cas, le preneur restera garant solidaire avec tous les cessionnaires ou sous locataires, immédiats ou successifs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail.

Pour toute cession ou sous location, le bailleur devra être appelée à concourir à l'acte.

En cas de cession, la société preneuse demeurera garant et répondant solidaire de son cessionnaire et des cessionnaires successifs occupant ou non les Locaux Loués, mais cette garantie ne pourra être invoquée que durant trois ans à compter de la cession du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-16-2 du Code de commerce.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur devra informer le Cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

BB
TA⁵

G ASSURANCE :

a) Le preneur s'engage à garantir le bailleur de toutes responsabilités pour toutes blessures, pertes ou dommages à toutes personnes ou choses provoqués directement ou indirectement, par les travaux d'aménagement à sa charge. Si ces travaux sont dirigés par un architecte, celui-ci devra pouvoir justifier à tout moment qu'il est assuré pour sa responsabilité civile professionnelle et être à jour du versement des primes correspondantes.

b) Le preneur devra s'assurer pour ses risques locatifs, et s'assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, marchandises, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux, détériorations immobilières sur les parties louées.

Il devra également entretenir et remplacer au besoin, sous son entière responsabilité, toutes les installations à son usage personnel, telles que robinets d'eau, fermetures des fenêtres, portes, rideaux métalliques ou sectionnels, stores, glaces, vitres, revêtements de sols et de murs, cette énumération étant énonciative et nullement limitative.

c) Le preneur devra également s'assurer, à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et, et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurance, contre les risques de responsabilité civile pour les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au bailleur, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du preneur de l'activité exercée.

La police devra en outre couvrir le recours des voisins et des tiers et comporter une renonciation expresse à tout recours contre le bailleur et ses assureurs.

d) Le preneur devra sur simple demande du bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

e) Le preneur devra déclarer au bailleur tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les voisins, une majoration des primes d'assurances, celui-ci devrait rembourser cette majoration à chacun des intéressés, le tout à peine de la résiliation de plein droit des présentes.

Tous les contrats souscrits par le bailleur devront comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du preneur et de ses assureurs. Tous les contrats souscrits par le preneur devront, eux aussi, comporter une clause de renonciation à recours en cas de sinistre en faveur du bailleur et de ses assureurs.

G. LOYER

a. Fixation du loyer

Les parties ont convenu que le montant du loyer sera de 1600 € HT auquel s'ajoutera la TVA à laquelle le bailleur est assujéti.

b. Modalités de paiement des loyers

Le Preneur s'oblige à payer le loyer au Bailleur, mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois.



c. Révision du loyer

Le loyer sera révisé conformément aux dispositions légales.

d. Indexation

Le loyer défini ci-dessus sera indexé de plein droit et sans aucune formalité chaque année à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois, le 20 février 2020.

Pour la première indexation : l'indice de référence sera le dernier indice ILC publié au 20 février 2019 et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, il sera procédé à l'indexation du loyer annuel en appliquant au loyer de l'année écoulée, la variation obtenue en prenant :

- pour indice de référence, l'indice ayant servi d'indice de comparaison lors de la précédente indexation ;
- pour indice de comparaison, l'indice du même trimestre que celui de l'indice de référence, applicable l'année suivante.

Pour le cas où l'indice de comparaison viendrait à être publié avec retard pour quelque cause que ce soit, il sera tenu compte provisoirement du dernier indice connu et un réajustement interviendra en principal et intérêts calculés au taux légal, dès la parution de l'indice en question.

Au cas où pour quelque raison que ce soit l'indice des loyers commerciaux ne pouvait être appliqué, les parties conviennent expressément :

- de lui substituer l'indice national du coût de la construction (ICC) publié trimestriellement par l'INSEE, à défaut d'un indice similaire substituant l'Indice des Loyers Commerciaux;
- et dans l'hypothèse où il ne pourrait recevoir application, de faire désigner par voie judiciaire, à la requête de la partie la plus diligente, un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties aux fins de choisir ou, au besoin, de reconstituer un indice légalement applicable au bail.

e. TVA

Au jour de la signature du présent bail est assujetti à la TVA.

H. CHARGES

Conformément aux dispositions de la loi dite « Pinel » n°2014-626 du 18 juin 2014 ayant créé l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR est informé qu'il a l'obligation de fournir un inventaire des différentes charges liées au bail et comportant l'indication de la répartition entre BAILLEUR et PRENEUR.

FB
JA

Le BAILLEUR déclare que les charges dont il demandera chaque année le remboursement intégral au PRENEUR soit la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et la taxe foncière. Le paiement de cette taxe se fera au moyen d'un appel de fonds au moment de la réception par le BAILLEUR de l'avis de taxes foncières annuel. Toutes les autres charges éventuelles supportées par le BAILLEUR resteront à sa seule charge.

Le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR un état récapitulatif annuel des charges dans le délai fixé par l'article R.145-36 du Code de commerce. Cet article dispose que « l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est 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. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. »

I. DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est en outre consenti et accepté avec remise d'un dépôt de garantie par le Preneur au Bailleur d'un montant de 3.200 €.

J. DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

Il est porté à la connaissance des parties les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce issu de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014 relative à l'artisanat, au commerce et aux très petites entreprises applicable à compter du 19 décembre 2014 lequel dispose :

"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.

BOZ. TA⁸

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."

K. CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, comme aussi à défaut d'exécution de l'une quelconque des conditions du présent bail lesquelles sont toutes de rigueur, et un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter la clause en souffrance resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Le Bailleur pourra s'adresser à Monsieur le Président du TGI de Bordeaux, auquel compétence est attribuée, pour faire constater la résiliation intervenue et ordonner l'expulsion.

L. ENVIRONNEMENT

Le Preneur reconnaît avoir été informé des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996, du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, du décret n°2001-840 du 13 septembre 2001, et du décret n°2002-839 du 3 mai 2002, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher dans les délais fixés par les textes, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche d'amiante dans les Locaux Loués. Cette recherche a été effectuée par la société PHYTHEAS, ainsi qu'il est constaté par le rapport établi le 23/04/2014 concluant à la présence de matériaux et de produits susceptibles de contenir d'amiante dans les Locaux Loués (revêtements durs dans les combles).

Une copie de ce rapport est demeurée annexée aux présentes. (*Annexe 4*).

Le Bailleur déclare avoir fait procéder à la recherche de termites et autres insectes xylophages dans les Locaux Loués.

Cette recherche a été effectuée par le Cabinet PHYTHEAS ainsi qu'il est constaté par le rapport établi le 23/04/2014 concluant à l'absence de termites.

Une copie de ce rapport est demeurée annexée aux présentes (*Annexe 5*).

28-9
15

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement et du décret n°2005-134 du 15 février 2005, au cas où les Locaux Loués seraient situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou dans une zone de sismicité il est annexé au présent bail un dossier sur l'Etat des Risques Naturels, Miniers, Technologiques ou sismiques relatif aux Locaux Loués (*Annexe 3*).

Conformément à cet état le Bailleur déclare que les Locaux Loués :

Sont situés dans un périmètre de PPRN prescrit et approuvé pour inondation.

Le Bailleur a fait réaliser un diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués, lequel est annexé aux présentes (*Annexe 6*).

N . SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES

Le Bailleur déclare que depuis qu'il est propriétaire des biens et droits immobiliers faisant l'objet du présent bail, il n'a connaissance d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du Code des assurances.

O. CONFIDENTIALITE

Chaque Partie s'engage à conserver le contenu des présentes ainsi que toute information qui aurait pu être obtenue par elle et concernant l'autre Partie dans le cadre de la négociation et de l'exécution du présent bail, strictement confidentiels et à ne pas divulguer et ne pas laisser divulguer l'existence et/ou tout ou partie du bail ainsi que les informations qu'elle a obtenu sans l'approbation préalable et écrit de l'autre Partie, sauf (i) divulgation rendue obligatoire par les lois et règlements applicables, ou (ii) pour répondre à des demandes émanant d'autorités judiciaires ou administratives, ou (iii) dans la mesure nécessaire pour l'exécution du bail ou permettre à une Partie d'obtenir l'exécution de ses droits ou d'effectuer des recours au titre du bail, ou (iv) à destination des conseils des Parties dont les missions requièrent qu'ils y aient accès, sous réserve qu'ils soient informés de la confidentialité des informations ainsi transmises et qu'ils s'engagent à conserver ladite confidentialité absolue.

P. FRAIS

Les frais d'acte resteront à la charge du bailleur.

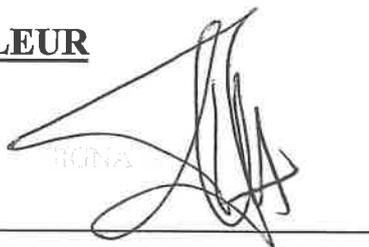
P. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent respectivement domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à BORDEAUX, le 20 février 2020,
En trois (3) exemplaires originaux,

LE BAILLEUR

SIGNATURE



LE PRENEUR

SIGNATURE



Annexes :

- 1) Kbis du Bailleur
- 2) Kbis du Preneur
- 3) ERNMT
- 4) Rapport amiante
- 5) Rapport termites
- 6) Diagnostic de performances énergétiques