

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS,



ET

La Société par Actions Simplifiée BONBON CHA BORDEAUX immatriculée au RCS de Bordeaux le 06/12/2022 sous le numéro 921 795 522 domiciliée 6 bis rue Maucoudinat à Bordeaux et représentée par Monsieur Zhongwu ZHANG né le 5 mai 1988 à Zhegjang en Chine, de nationalité chinoise et demeurant 2 ter Avenue du Lac à Bruges (33520).

Ci-après dénommé « preneur », d'autre part,

IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1 – Désignation

Le bailleur donne à bail, au preneur qui accepte, les locaux désignés ci-après :

- des locaux situés 6 bis rue Maucoudinat à Bordeaux de 26 m² (vingt-six mètres carrés) composés d'une pièce principale et d'un WC.

Ainsi que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent sans exception ni réserve, et sans qu'il soit besoin de les désigner plus clairement, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance, de même que les éléments d'équipement, pour les avoir visités.

1

ZZW

CG

Article 2 – Destination

Le preneur devra occuper les lieux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour exercer l'activité suivante :

- Salon de thé sans cuisson sur place

à l'exclusion de toute autre utilisation et sans pouvoir exiger aucune exclusivité, réciprocité de la part du bailleur en ce qui concerne les autres locations.

Le preneur s'engage à ce que cet usage ne puisse pas troubler la tranquillité des occupants des immeubles voisins dudit immeuble. Le local ne pourra être affecté à d'autres activités et, notamment, celles à caractère politique, religieux ou syndical.

La responsabilité du bailleur ne saurait être recherchée du fait du manquement à cette obligation.

Le présent bail sera résilié de plein droit dès réception d'une mise en demeure envoyée en recommandé avec accusé de réception, au cas où cette obligation ne serait pas remplie par le preneur.

Article 3 – Prise d'effet et Durée

Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti pour une durée de neuf ans, qui commencera à courir le 20/12/2022 avec faculté pour le preneur de faire cesser le bail par lettre recommandée avec accusé de réception ou par acte extrajudiciaire à la fin de chaque période triennale, en respectant un délai de préavis de 6 mois.

Le bailleur pourra résilier le bail dans tous les cas prévus par la loi et les règlements.

Article 4 – Conditions financières

4.1. DEPOT DE GARANTIE

A l'entrée dans les lieux, le preneur s'engage à verser au bailleur la somme de 714.66 € (sept cent quatorze Euros et soixante-six centimes) représentant 1 (un) mois de loyer en principal.

Cette somme, non productive d'intérêts, sera remboursée au preneur en fin de location, après déménagement et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes et/ou tous impôts, exécution des réparations à sa charge et déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur envers le bailleur à quelque titre que ce soit.

Afin d'accélérer la procédure de clôture et sur proposition du bailleur, le preneur aura la faculté d'opter pour la forfaitisation des charges non régularisées.

22W

CG

4.2. LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel, hors taxes et charges, de 714.66 € (sept cent quatorze Euros et soixante-six centimes).

Le paiement sera effectué chaque mois, à terme échu, au domicile du bailleur, ou en tout autre endroit désigné par lui.

En conséquence, le premier paiement devra intervenir le 1^{er} janvier 2023.

4.3. REVISION - INDEXATION

Le prix du loyer sera réévalué chaque année à la date anniversaire du présent bail, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux publié à l'INSEE.

L'indice de référence est celui en vigueur au moment de la signature du présent bail, soit l'indice des loyers commerciaux du 2^{ème} trimestre 2022 s'élevant à 123.65 (paru le 24/09/2022), l'indice de révision étant le dernier connu à la date de révision.

De même, le loyer de référence est celui en vigueur au moment de la signature du présent bail.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L.145-38 du Code de Commerce.

Si, en cours de bail, la publication de cet indice devait être interrompue, il serait fait application de l'indice de substitution légal ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants.

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de substitution sera désigné par le Président du Tribunal Judiciaire dans le ressort duquel se trouve l'immeuble, statuant en référé et saisi à la requête de la partie la plus diligente.

4.4. CHARGES, PRESTATIONS ET TAXES

En sus du loyer, le preneur devra acquitter sa quote-part de tous les impôts, taxes, prestations, charges et accessoires afférents à l'immeuble, présents ou futurs et ce, comprenant le montant de la taxe d'enlèvement des ordures ménagères et de la taxe foncière.

Les charges récupérables et les différentes taxes locatives dont la liste est jointe au présent bail sont payables en même temps que le loyer par provisions mensuelles avec régularisation annuelle lors de l'établissement des comptes.

Cette liste ne pourra être fournie en cas de livraison de locaux neufs ou réhabilités.

Les demandes de provision et leurs révisions sont justifiées soit par la communication des résultats antérieurs, soit par le budget prévisionnel. Un mois avant cette régularisation, le bailleur en communique au preneur le décompte par nature de charge, ainsi que le mode de répartition entre locataires.

Le montant de la provision mensuelle est fixé à la somme de 7.34 € (sept Euros et trente-quatre centimes).

Si l'immeuble, dans le futur, fait partie d'une copropriété, la répartition des charges s'effectuera selon le tableau de répartition des charges en millièmes découlant du règlement de copropriété. Dans ce cas, en sus des éléments, les remboursements comprendront notamment les honoraires de gestion de l'immeuble et les primes d'assurances diverses contractées par le propriétaire de l'immeuble.

4.5. TAXE SUR LA VALEUR AJOUTÉE (T.V.A.)

En sus du loyer, le preneur acquittera le montant de la T.V.A. qui sera appelée en même temps que le loyer.

Dans l'hypothèse où le taux de cette taxe serait modifié comme dans le cas où un nouvel impôt lui serait substitué, le preneur s'engage à le régler selon les mêmes modalités.

A ce jour, le montant de la T.V.A. est de : 20 %.

Il est précisé que le bailleur a opté pour le régime de la T.V.A..

Article 5 – Conditions générales de location

5.1. PRISE DE POSSESSION – JOUISSANCE – MODALITES D'EXPLOITATION

5.1.1. Entrée en jouissance

Le preneur occupera les lieux paisiblement, personnellement et suivant la destination qui lui a été donnée par le présent contrat.

Il prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent sans pouvoir exiger du bailleur aucuns travaux de quelque nature que ce soit ni de remise en état. Un constat d'état des lieux contradictoire sera dressé d'un commun accord lors de l'entrée dans les lieux avec remise des clés et annexé au présent bail.

En cas de défaillance de l'une ou l'autre des parties, l'état des lieux sera réalisé par Huissier de Justice et restera à la charge exclusive de la partie défaillante.

5.1.2. Respect des prescriptions administratives

Le preneur fera son affaire personnelle de toute autorisation administrative requise en vue de l'exercice de ses activités commerciales dans les lieux loués de façon que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet.

Le preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur et à leur évolution éventuelle.

Il devra ainsi satisfaire à ses frais à toutes charges et conditions d'hygiène de la ville, de police, ainsi qu'aux règlements de salubrité, d'hygiène et de sécurité applicables aux activités qu'il entend exercer dans les lieux, et notamment la réglementation relative aux établissements recevant du public, et acquittera à leur échéance toutes contributions personnelles ainsi que toutes taxes assimilées de telle façon que le bailleur ne puisse être inquiété à leur sujet.

ZZW

CG

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou intérieur de l'immeuble ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires en veillant à ce que la tranquillité des autres occupants ne soit troublée en aucune manière, du fait de son commerce, de son personnel ou de ses fournisseurs.

En cas d'existence ou d'installation d'antennes de radiotélévisions collectives, il devra se brancher sur ces installations collectives en supportant les frais de branchements et de prestation annuelle d'entretien.

Le preneur ne devra en aucun cas, notamment :

- entreposer des marchandises ou matériels dans les parties communes de l'immeuble,
- installer tous éventaires, étalages sur le trottoir devant l'immeuble ou aménager une terrasse extérieure,
- embarrasser ou occuper, même temporairement, les parties de l'immeuble non comprises dans la présente location ainsi que les espaces extérieurs,
- exposer aucun objet aux fenêtres, portes, murs extérieurs ou dans les parties communes, y compris les stores, les plaques et enseignes et d'une manière générale tout ce qui intéresse tant la sécurité des occupants ou des tiers que l'aspect extérieur ou intérieur de l'immeuble,
- faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ...,
- stationner des véhicules dans une cour, sauf pour le temps du déchargement ...

5.1.3. Travaux de mise en conformité

Le preneur supportera la charge de tous travaux quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux loués découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public... et d'une façon générale de toute réglementation existante ou future découlant tant des locaux présentement loués donnés à bail que des activités commerciales qui y sont exercées.

Concernant les travaux imposés par la loi d'accessibilité du 11 février 2005 facilitant l'accès des établissements aux personnes à mobilité réduite, le preneur déclare être parfaitement informé de cette réglementation.

Le bailleur reconnaît que le montant de ces travaux de mise en conformité sont à sa charge.

Le preneur reconnaît également qu'à partir de ce jour tous travaux de mise en conformité lui incombent.

ZZW
CC

5.1.4. Garnissement et obligation d'exploiter

Le preneur devra maintenir les lieux loués constamment utilisés conformément aux usages de sa profession. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériels, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

5.1.5. Impôts, taxes et redevances

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra acquitter toutes contributions ou taxes, toutes charges de ville, de police, de voirie, d'affiches publicitaires, d'implantation de kakémonos ou de diverses enseignes dont les locataires sont ou pourraient être tenus ; il paiera de même ses consommations d'eau, de gaz, d'électricité

ZZW

CG

et de téléphone, et en justifiera à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement, de manière à ce que celui-ci ne puisse en aucun cas être inquiété.

5.1.6. Emplacements disponibles

La faculté est laissée au bailleur de mettre à disposition des emplacements de l'immeuble inutilisés par le preneur (terrasses, locaux en comble, toitures etc.) pour des locations ponctuelles de type téléphonie mobile et/ou autres, sans que le preneur ne puisse ni prétendre à aucune indemnité ni à diminution de loyers.

Cette faculté de mettre à disposition ces emplacements n'est ouverte qu'au bénéfice du bailleur. Ce dernier prendra en charge l'ensemble des travaux inhérents.

5.2. ENTRETIEN – TRANSFORMATION – INTERVENTIONS DIVERSES

5.2.1. Entretien des lieux loués

Le preneur devra entretenir les lieux loués et les rendre en fin de bail en bon état de réparations de toute nature, y compris celles découlant de la vétusté, le bailleur n'étant tenu que des grosses réparations découlant de l'article 606 du Code Civil et aux seules conditions que :

- les désordres mettent en cause l'intégrité du gros œuvre ou affectent la structure du bien loué, de façon telle que le bien devient impropre à son usage ou à sa destination,
- les désordres ne résultent pas d'une mauvaise utilisation du bien car dans ce cas, les travaux seront à la charge du preneur,
- les travaux nécessaires consistent en une rénovation complète et entière et non partielle de l'ouvrage réparé ouvrant droit éventuellement à la garantie décennale.

Il devra notamment assurer pendant toute la durée du bail de sa reconduction ou de ses renouvellements, l'entretien et la réfection de toutes fermetures, portes, vitrages, serrureries générales, stores, réfections des sols, canalisations, robinetteries, installations électriques et de gaz, compteurs, descentes et évacuations installations sanitaires, de même que le remplacement de tous appareils, les énonciations ci-dessus étant indicatives et non limitatives.

Il devra enfin informer sans délai le bailleur de toutes réparations susceptibles de lui incomber.

5.2.2. Travaux prévisionnels et réalisés par le bailleur dans l'immeuble

Le preneur reconnaît avoir reçu du bailleur toutes informations nécessaires concernant les travaux effectués pendant les 3 dernières années et leur coût.

Sauf élément contraire, les parties conviennent qu'il n'y a pas d'état prévisionnel des travaux établi pour les 3 années à venir car à ce jour, aucuns travaux ne sont envisagés.

Dans le cas où la nécessité de travaux interviendrait, le bailleur s'engage à communiquer au preneur un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les 3 années suivantes assorti d'une estimation du budget correspondant.

ZZW

6

CG

5.2.3. Réparations et travaux dans l'immeuble

Le preneur souffrira, quelque gêne qu'ils lui causent, les grosses réparations ci-dessus définies, de même que tous travaux que le bailleur estimerait nécessaire de faire exécuter, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'elles en soient l'importance et la durée et, par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le preneur devra aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, agencement, enseignes, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux incombant au bailleur.

5.2.4. Transformations et améliorations par le preneur

Le preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement d'ouverture, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra faire équiper le local d'un système de climatisation qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte ou des services du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le preneur dans les lieux resteront, à la fin du présent bail, la propriété du bailleur sans indemnité de sa part ; ce dernier se réservant le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur.

5.2.5. Signalétique

Toute installation de store, bannes, marquise ou enseigne (lumineuse ou non) de même que tout objet de saillie sur la façade de l'immeuble ou dans les parties communes est subordonnée au consentement préalable du bailleur, de même le cas échéant qu'à l'obtention de toute autorisation administrative.

Le preneur s'engage à réaliser un dossier descriptif de son projet qu'il soumettra au bailleur pour analyse et à la mairie dont le local dépend pour autorisation.

S'il existe une charte signalétique dans le secteur, le preneur devra s'y conformer.

En cas d'imposition appelée au bailleur par l'Administration, au titre du présent alinéa, le preneur s'engage à la lui rembourser.

22W.

7

CG

5.2.6. Visite des lieux

Le preneur devra laisser le bailleur, ses représentants ou son architecte et tous les entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour visiter, réparer et entretenir l'immeuble.

Il se réserve toutefois le droit de faire intervenir, à frais partagés, un bureau de contrôle afin de vérifier la conformité des lieux loués avec les exigences des règles de sécurité. Si des travaux de mise aux normes s'avéraient nécessaires, le preneur s'engage à les réaliser dans les plus brefs délais.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 19 heures par toute personne munie de l'autorisation du bailleur ; il devra pendant le même temps, laisser le bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

5.3. EXPLOITATION PERSONNELLE - SOUS-LOCATION - CESSION

5.3.1. Exploitation personnelle

Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués.

Il est interdit au preneur de mettre son fonds de commerce en location-gérance, de concéder la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit ou onéreux et précaire ainsi que d'y domicilier toute autre personne physique ou morale que lui-même.

5.3.2. Sous-location

Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués.

5.3.3. Cession – Apport

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ou en faire apport, qu'en totalité et à l'acquéreur de son fonds de commerce qu'après agrément préalable du cessionnaire par le bailleur.

Le preneur restera garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, entre eux, au profit du bailleur, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir et de l'exécution des conditions du présent bail dans la limite de 3 ans à compter de la date de cession du bail.

Toute cession, de même que tout apport, devront être réalisés par acte notarié auquel le bailleur sera appelé préalablement à concourir : une grosse de l'acte de cession du fonds précisant toutes les modalités de transmission du fonds, devra être remise sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre les cessionnaires successifs.

ZZW

8

CG

Toute cession donnera lieu à un nouvel état des lieux qui sera effectué entre le cessionnaire et le bailleur.

5.4. RESPONSABILITES - RENONCIATION A RECOURS

5.4.1. Concurrence

Le bailleur se réserve expressément la faculté de louer d'autres locaux dans l'immeuble en vue de l'exercice de toute activité commerciale même similaire ou concurrente, et ce sans recours du preneur qui renonce expressément à solliciter une indemnité ou /et diminution du loyer.

5.4.2. Interruption dans les services collectifs ou prestations

Le bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue extérieur à l'immeuble, le bailleur n'étant pas tenu, au surplus, de prévenir le preneur des interruptions. En conséquence, le preneur ne pourra réclamer ni indemnité, ni diminution du loyer en ces cas.

5.4.3. Réclamation des tiers ou contre des tiers - Renonciations à recours

Le preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques et périls et frais, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant et d'une façon générale de tout dommage causé du fait de son exploitation par lui-même, son personnel ou sa clientèle. Au cas néanmoins où le bailleur aurait à payer des sommes quelconques du fait du preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le preneur fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués et à ses systèmes de fermeture, notamment en cas de vol, de cambriolage ou de vandalisme, incendie et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou tous tiers identifiés ou non.

Dans ce cas, le preneur se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles sans que le bailleur puisse être recherché et inquiété. En conséquence, le preneur ou toutes personnes subrogées dans ses droits, y compris l'assureur du preneur, ne pourront réclamer ni indemnité, ni diminution du loyer en ces cas.

Le preneur ou toutes personnes subrogées dans ses droits, y compris l'assureur du preneur, renoncent expressément à solliciter une indemnité ou/et diminution du loyer en cas d'humidité ou d'inondation provenant d'infiltrations d'eau ou de rupture de conduites pour quelque cause que ce soit.

Z2W

9

CG

5.4.4. Gardiennage

Le preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués.

5.4.5. Indivisibilité

Pour tous les ayants cause du preneur et avant résiliation du bail, les obligations résultant des présentes seront réputées solidaires et indivisibles.

En cas de décès du preneur avant l'expiration du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants jusqu'à sa résiliation.

5.4.6. Abonnements

Le preneur reconnaît avoir la responsabilité entière et exclusive de la souscription et de gestion de tous abonnements nécessaires à l'exploitation des lieux.

Eu égard la loi n° 2006-1537 du 07 décembre 2006 relative au secteur de l'énergie, le preneur désirant opter pour une offre au tarif libre s'agissant de l'électricité et/ou du gaz, devra obtenir, au préalable, l'accord exprès du bailleur avant toute souscription de contrat au tarif libre.

Dans le mois suivant la souscription du contrat au tarif libre, le preneur s'engage à transmettre au bailleur, les coordonnées du fournisseur, comme en cas de changement de tout fournisseur.

5.5. ASSURANCES

5.5.1. Exploitation

Le preneur devra faire assurer son local contre l'incendie, les explosions, le vol, la foudre, le bris de glace, le vandalisme, le cambriolage et les dégâts des eaux auprès d'une compagnie notoirement solvable, dont le siège social est situé dans un pays membre de l'Union Européenne. De même il devra faire assurer ses mobiliers, matériels, marchandises et glaces, le déplacement et remplacement desdits meubles, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins et des tiers.

Le preneur devra adresser copie de la présente à son assureur.

Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout ainsi que de l'existence de la police chaque année sans que le bailleur n'ait à lui demander ainsi que lors de la prise de possession du local.

De convention expresse, toutes indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances, en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du bailleur.

ZZW

10

CG

5.5.2. Travaux d'aménagement ou transformations

Le preneur devra contracter les assurances requises pour couvrir sa responsabilité civile dans le cadre de l'exécution de tout chantier, de même selon la nature des travaux exécutés qu'à titre des garanties biennales et décennales dans le cadre des dispositions de la loi du 04 janvier 1978 ou de toutes dispositions légales qui lui seraient substituées.

5.6. DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR

En cas de vente de l'immeuble dans lequel se trouve le local commercial du présent bail, le bailleur devra en informer par lettre recommandée avec accusé de réception le preneur en indiquant le prix et les conditions de la vente. Ce dernier disposera d'un délai d'un mois pour se prononcer. Le défaut de réponse à l'expiration du délai vaudra renonciation du preneur. Ce droit ne sera pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, conformément à l'article L 145-46-1 du nouveau code de Commerce.

ARTICLE 6 - RESTITUTION DES LIEUX

6.1. ETAT DES LIEUX - REPARATIONS

Au départ du preneur, quelle qu'en soit la cause, il lui appartient de restituer les locaux en bon état d'entretien, ainsi que les clés, selon les obligations qui lui incombent en vertu du présent bail.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties ou à défaut par un huissier de justice aux frais exclusifs de la partie défaillante.

L'état des lieux mentionnera les réparations et travaux relevant de la responsabilité du preneur. Le coût de ces derniers sera déterminé au titre d'une indemnité compensatrice au profit du bailleur.

Si le jour de la restitution des clés, le bien n'était pas vide de tous meubles et/ou occupants, le preneur sera redevable envers le bailleur d'une indemnité journalières de sept cents (700) euros calculée prorata temporis entre la date de fin de mise à disposition et la date de libération effective des lieux qui sera alors constatée par l'état des lieux réalisé par un Huissier de Justice aux frais du preneur.

Tous les aménagements, embellissements, améliorations, installations et modifications auxquels le preneur aurait pu faire procéder, resteront la propriété du bailleur, sans indemnité de sa part, à moins que ce dernier ne préfère demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif. Dans ce cas, le preneur sera tenu de faire exécuter à ses frais exclusifs les travaux nécessaires et de réparer intégralement les dégradations susceptibles d'en résulter.

6.2. JUSTIFICATION

Le preneur devra justifier préalablement à tout déménagement du paiement de toute facturation correspondant aux abonnements et consommations électricité, téléphone... de même que du paiement des contributions directes ou indirectes découlant de ses activités dans les lieux loués.

ZZW

ARTICLE 7 - TOLERANCES

Toutes tolérances, au sujet des conditions du présent bail et de ses suites, quelle qu'en ait pu être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme une modification ou une suppression desdites conditions.

ARTICLE 8 - CLAUSES RESOLUTOIRES

8.1. DEFAUT DE PAIEMENT – NON-RESPECT DES OBLIGATIONS DU PRENEUR

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, des charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, du dépôt de garantie, ou de remboursements de frais, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du présent bail, un mois après un commandement de payer resté sans effet, ou une mise en demeure ou sommation restées infructueuses, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans aucune formalité judiciaire, et l'expulsion pourra intervenir sur simple Ordonnance de Référé qui constatera seulement l'acquis de la clause résolutoire, sans que des offres ultérieures puissent en arrêter l'effet.

Tous les frais de procédure, de poursuites ou de mesures conservatoires, ainsi que tous frais de levées d'état et de notification, si celles-ci sont requises, seront à la charge du preneur et seront considérées comme supplément et accessoires du loyer.

Le dépôt de garantie demeurera acquis au bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de tous autres dommages et intérêts qui pourraient être sollicités.

8.2. DESTRUCTION DES LIEUX LOUES.

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par événement indépendant de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre partie et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice, pour le bailleur, de ses droits éventuels contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

ARTICLE 9 - APPLICATION DU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

En vertu de la loi de modernisation de l'économie - LME - du 04/08/2008 et de l'article L. 145-2, I. 7^{ème} du Code de Commerce, les parties ont la faculté de choisir d'appliquer le statut des baux commerciaux à des locaux affectés à un usage professionnel.

Dans cette hypothèse, les preneurs audit bail ont décidé de manière non équivoque de bénéficier du statut des baux commerciaux.

ZZW

12

CG

ARTICLE 10 – INFORMATIQUE ET LIBERTES

Il est précisé au preneur que les données à caractère personnel recueillies au titre du présent bail font l'objet d'un traitement informatique destiné à la gestion du patrimoine immobilier à caractère social du bailleur, y compris les locaux d'activités. Conformément au règlement européen relatif à la protection des données entré en vigueur le 25 mai 2018 et à la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978, ainsi qu'à ses textes d'application, le bailleur assure la sécurité et la confidentialité des données à caractère personnel.

Ces informations seront utilisées et feront l'objet de communication extérieure uniquement pour les seules nécessités de la gestion ou pour satisfaire aux obligations légales et réglementaires. Ainsi, peuvent être destinataires des informations les concernant et dans la limite de leurs attributions respectives :

- Les employés du bailleur, qui sont chargés de traiter les données dans le cadre de leurs fonctions ;
- Les tiers autorisés, organismes se prévalant d'une disposition légale pour obtenir communication de données ;
- Les sous-traitants ;
- Les destinataires, que le bailleur estime légitimes à recevoir des données.

Le bailleur s'assurera que seules les données adéquates, pertinentes et non excessives au regard de la finalité poursuivie sont communiquées.

Conformément à la loi « informatique et libertés » du 6 janvier 1978, le preneur bénéficie d'un droit d'accès et de rectification aux informations qui le concernent, ainsi que d'un droit d'opposition au traitement des données le concernant.

Sous réserve de joindre un justificatif d'identité, il pourra adresser directement sa demande au Délégué à la Protection des Données (DPO), par courrier au 1 avenue REINSON, CS 30239, 33028 Bordeaux Cedex ou par mail à dpo@aquitanis.fr.

Le bailleur informe le preneur qu'il a la possibilité de saisir l'autorité de contrôle compétente, la CNIL : <https://www.cnil.fr/fr>.

Les données sont conservées le temps d'exécution du présent contrat et dans les délais impartis pour satisfaire aux besoins d'enquêtes et contrôles auxquels le bailleur est soumis.

ARTICLE 11 - DOCUMENTS ANNEXES

A l'exemplaire de la présente remis au preneur, est **annexé le dossier relatif à l'état des risques et pollution** et la liste des charges récupérables.

ZZW

13

CG

ARTICLE 12 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution de la présente et de ses suites, y compris la signification de tous actes, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur en son siège social.

Fait à Bordeaux, en 2 (deux) exemplaires
Le 20 décembre 2022
Sur 14 pages

Le Bailleur *



Lu et approuvé

Le Preneur *

Pour la SAS BONBON CHA
Zhongwu ZHANG

Lu et approuvé

* Faire précéder les signatures de la mention manuscrite « Lu et approuvé »