

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

Entre les soussignés

La SCI PAF, société civile immobilière au capital de 2 000 euros, dont le siège social est 51 rue de Son Tay 33800 BORDEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le n° 751 860 966, représentée aux présentes par Madame Pascale CORVISIER, gérante, dûment habilitée par les statuts,

Ci-après dénommée "Le Bailleur",

D'une part,

ET

La SARL BRASSERIE DE BELCIER, société à responsabilité limitée au capital de 2 000 euros, dont le siège social est 51 rue de Son Tay 33800 BORDEAUX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux, sous le n° 752 149 682, représentée aux présentes par Madame Pascale CORVISIER, gérante, dûment habilitée par les statuts,

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

Bailleur et Preneur déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIVIT:

I-Immeuble

Le Bailleur est propriétaire principal au 51 rue de Son Tay 33800 Bordeaux, d'un immeuble cadastré section BV N° 101, d'une superficie au sol de 228 m².

PC

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale conformément aux dispositions des articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT:

II-Bail commercial

Le Bailleur donne à bail au Preneur qui accepte l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants et R. 145-3 à R. 145-33 du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

III-Désignation de l'immeuble loué

Un immeuble élevé partie sur cave, partie sur rez-de-chaussée, comprenant une grande salle à usage de bar-restaurant, mezzanine au-dessus de la salle de bar, cuisine, réserve, WC, lavabo et petit jardin.

IV- 1) Renseignements hypothécaires

2) Servitudes

Néant

3) Renseignements d'urbanisme

Néant

4) Diagnostics immobiliers

a) Etat des risques naturels et technologiques

Les biens, objet des présentes, ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en conseil d'état.

Il a été dressé un état des risques en date du 27 février 2012 sur la base des informations mises à dispositions par la préfecture.

Cet état est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur le risque de saturnisme

PC

Néant.

c) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

Néant

d) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

Néant

e) Diagnostic de performance énergétique

Est demeuré annexé aux présentes un diagnostic de performances énergétique établi par le cabinet ETIC, 74 rue Victor Billon, 33110 LE BOUSCAT, le 13 mai 2011 et dont le locataire déclare avoir pris connaissance préalablement aux présentes.

5) Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles

L'immeuble loué étant situé dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'environnement sont applicables, le Bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait à sa connaissance subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

S'il y a eu sinistre, le Bailleur indiquera sa date, apportera des précisions sur sa nature exacte son degré de gravité, les dommages qu'il a causés à l'immeuble loué et il fera connaître au Preneur les mesures de protections qui ont été éventuellement prises depuis lors en cas de survenance d'un événement similaire.

V-Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Si les informations rendues publiques en application de l'article L. 125-6 du Code de l'environnement font état d'un risque de pollution des sols affectant le terrain objet du bail, le Bailleur est tenu d'en informer par écrit le Preneur. Il communique les informations rendues publiques par l'Etat, en application du même article L. 125-6. L'acte de location atteste de l'accomplissement de cette formalité.

A défaut et si une pollution constatée rend le terrain impropre à sa destination précisée dans le contrat, dans un délai de deux ans après la découverte de la pollution, l'acheteur ou le locataire a le choix de poursuivre la résolution du contrat ou, selon le cas, de se faire restituer une partie du prix de vente ou d'obtenir une réduction du loyer ; l'acheteur peut aussi demander la remise en état du terrain aux frais du vendeur lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné au prix de vente.

PC

Le Bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières (joindre un certificat de carrières qui sera annexé à l'acte) ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE), les recherches effectuées à la commune du lieu de situation de l'immeuble, et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Un audit des sols s'imposerait dans le cas contraire, ainsi que dans l'hypothèse où le locataire entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante.

VI-Affectation des lieux loués

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage de bar, restaurant, débit de boisson licence 4.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

VII-Durée du bail

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années à compter du 1er juillet 2012.

Le Preneur aura la faculté d'y mettre fin à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé dans les conditions de forme et de délai prévues aux articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce.

En cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

VIII-Loyer

Le présent bail est consenti et accepté pour un loyer annuel (hors taxes) de 21 600 euros, payable mensuellement et à terme à échoir, la première échéance étant fixée au premier jour qui suivra la fin des travaux et par conséquent le mois de l'ouverture du restaurant.

Ce loyer sera majoré du montant de la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer.

PC

IX-Révision légale du loyer

D'un commun accord entre les parties la révision légale s'opérera, en conformité de l'article L. 145-38 du Code de commerce lorsque trois ans au moins se seront écoulés à compter du premier paiement du loyer, en appliquant l'indice officiel du coût de la construction au loyer convenu depuis l'origine du bail, soit 21 600 euros par an.

X-Charges

Outre le loyer le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes aux locaux loués. Ces charges comprendront notamment la taxe des ordures ménagères.

XI-Paiement du loyer et des charges

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du Bailleur, ou à tout autre endroit indiqué par lui.

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 1,5 % l'an.

XII-Contributions, impôts, taxes

Le Preneur devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution économique territoriale, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant personnellement, relatives aux locaux loués, ou relatives à son commerce, et auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

Il devra rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

XIII-Etat des lieux loués

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance, 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.

PL

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués pour les avoir 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, sera exclusivement supportée par le propriétaire.

Il en sera de même dans l'avenir si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

XIV-Entretien des locaux loués

1) Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les lieux loués pendant toute la durée du bail sans délai et à ses frais, les travaux d'entretien, le nettoyage et en général toute réfection ou réparation qui s'avèreraient nécessaires, et qui sont à sa charge en vertu du présent bail.

Le Preneur devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, etc. ces travaux d'entretien étant à la charge du Preneur et sous sa responsabilité.

La façade du restaurant devra également être maintenue en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.

Il devra rendre les revêtements de sols en état normal d'entretien.

Les frais de ravalement seront supportés par le Preneur.

2) Le Preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

3) Le Preneur devra avertir par écrit et sans retard le Bailleur des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

4) Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du Bailleur, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

5) L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

XV-Travaux

A - Travaux que le Preneur doit subir

pu

1) Le Preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait vingt et un jours.

Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

2) Le Preneur supportera sans indemnité de la part du Bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

B - Travaux que le Preneur peut effectuer

1) Le Preneur pourra effectuer dans les lieux loués tous les travaux de mise en place de nouveaux équipements ou installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du Bailleur.

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, vérandas ou autres en saillie.

Outre l'accord du Bailleur, le Preneur devra justifier qu'il a reçu toutes les autorisations nécessaires.

2) Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur en cours de bail, deviendront lors du départ du Preneur, ou de ses ayants cause, la propriété du Bailleur sans indemnité. Le Bailleur ne pourra exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, que pour les travaux non autorisés par lui et qui n'auraient pas été imposés par des dispositions réglementaires.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

XVI-Réparations

1) Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du Preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

2) Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au Bailleur.

3) Le Preneur comme le Bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

XVII-Obligations du Preneur

A - Destination des lieux

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués que pour l'exercice des activités autorisées par le présent contrat.

B - Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le Preneur devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de meubles, matériels en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

C - Conditions de jouissance

Le Preneur devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité de l'immeuble et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son commerce, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le bailleur aurait à payer certaines sommes du fait du Preneur, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le Bailleur puisse en être tenu pour responsable.

PC

D - Enseigne

Le Preneur pourra installer l'enseigne de son commerce au droit des locaux loués.

Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du Bailleur, sous réserve des autorisations administratives requises.

Le Preneur sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au Bailleur.

E - Assurances

Le Preneur s'assurera contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux et contre les risques locatifs de sa profession ou pouvant résulter de sa qualité de locataire à une compagnie notoirement connue.

L'assurance devra porter sur des dommages permettant, en cas de sinistre, la reconstitution du mobilier, du matériel, des marchandises et du fonds de commerce, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du Bailleur, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au Bailleur dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'accusé de réception.

Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du Bailleur.

Le Preneur s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au Bailleur, à toutes réquisitions de ce dernier, à peine de résiliation du bail.

F - Responsabilité, recours

Le Preneur ne pourra tenir en aucun cas le Bailleur pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au Bailleur aucune indemnité, ni dommages et Intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

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

G - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser visiter les lieux par le Bailleur ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et

PU

souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

XVIII-Cession - Sous-location

A - Cessions - Apport en société

Le Preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du Bailleur.

Le Preneur s'oblige à aviser le Bailleur un mois avant régularisation de la cession de son fonds de commerce, en indiquant les nom et adresse de l'acquéreur ainsi que les lieux, jour et heures prévus pour la réalisation de cette cession.

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail. Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à la période du bail en cours à la date de la cession et à la durée de son renouvellement.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au Bailleur, dans le mois de la signature.

B - Sous-location

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

Toutefois, le Preneur pourra sous-louer à l'une de ses filiales ou à une société faisant partie du même groupe, mais avec l'agrément préalable et par écrit du Bailleur. Il est précisé en tant que de besoin que dans la commune intention des parties les lieux loués forment un tout indivisible.

En cas de sous-location à une filiale ou à une société faisant partie du même groupe, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec demande d'avis de réception qui devra être reçue par lui au moins quinze jours avant la date prévue. S'il ne se rend pas à cette convocation et qu'il ait par ailleurs agréé la sous-location il sera passé outre.

Le projet d'acte devra être signifié au Bailleur en même temps que la convocation dont il est ci-dessus parlé.

Une copie de l'acte de sous-location devra être remise au Bailleur sans frais pour lui dans le mois de la signature de l'acte.

XIX-Restitution des locaux

1) Dans tous les cas où le Preneur doit restituer les lieux, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le Preneur se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

2) Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions, et notamment la contribution économique territoriale, substitut de la taxe professionnelle, à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du Bailleur, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

3) Il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué, à l'état des lieux, au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

4) Le Preneur sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clefs. Le règlement des sommes dues par le Preneur aura lieu à la première demande du Bailleur.

XX-Dépôt de garantie

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur verse ce jour au Bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme de 3 600 euros, à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il 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 d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

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.

XXI-Clause résolutoire

1) 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 frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, 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 convention des parties, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

2) Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

XXII-Solidarité. Indivisibilité

En cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeront indifféremment au profit du Bailleur entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

XXIII-Frais

Le Preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte, et le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

pu

Le Preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

L'enregistrement des présentes est requis au droit fixe.

XXIV-Règlement de différend

B - Clause compromissoire

1) Objet

En cas de litige né de l'interprétation ou de la mise en œuvre des clauses du présent contrat, les arbitres auront la faculté de proroger d'eux-mêmes une seule fois le délai dans lequel ils devront statuer, sans que cette prorogation puisse être supérieure à deux mois.

2) Désignation des arbitres

La partie demanderesse notifiera au défendeur, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte d'huissier de justice, sa volonté de recourir à l'arbitrage. À réception de cette notification, le défendeur prendra contact dans les plus brefs délais avec le demandeur et ils devront se mettre d'accord sur le nom d'un arbitre, qui devra présenter toutes garanties de compétence compte tenu de la nature du litige, et toutes garanties d'indépendance et d'objectivité par rapport aux parties en cause.

Si les parties ne se sont pas mises d'accord sur le nom d'un arbitre dans un délai de sept jours à compter de la réception de la demande d'arbitrage par le défendeur, la partie la plus diligente saisira le président du tribunal de tribunal de commerce afin qu'il désigne l'arbitre.

Si après désignation de l'arbitre intervenait son décès, son refus, sa démission ou un empêchement pour une cause quelconque, la partie la plus diligente pourrait, selon cette même procédure demander au président du tribunal de tribunal de commerce de désigner un nouvel arbitre.

3) Constitution du tribunal arbitral

Le tribunal arbitral est constitué lorsque le ou les arbitres ont accepté la mission qui leur est confiée. A cette date, il est saisi du litige.

Il appartient à l'arbitre, avant d'accepter sa mission, de révéler toute circonstance susceptible d'affecter son indépendance ou son impartialité. Il lui est également fait obligation de révéler sans délai toute circonstance de même nature qui pourrait naître après l'acceptation de sa mission.

En cas de différend sur le maintien de l'arbitre, la difficulté est réglée par le président du tribunal de grande instance de Bordeaux, saisi dans le mois qui suit la révélation ou la découverte du fait litigieux.

Il appartient à l'arbitre de poursuivre sa mission jusqu'au terme de celle-ci à moins qu'il justifie d'un empêchement ou d'une cause légitime d'abstention ou de démission.

pu

En cas de différend sur la réalité du motif invoqué par l'arbitre, la difficulté est réglée par le président du tribunal de grande instance de Bordeaux, saisi dans le mois qui suit l'empêchement, l'abstention ou la démission.

L'arbitre ne peut être révoqué que du consentement unanime des parties. A défaut d'unanimité, la difficulté est réglée par le président du tribunal de grande instance de Bordeaux, saisi dans le mois qui suit la révélation ou la découverte du fait litigieux.

4) Fonctionnement du tribunal arbitral

Il est convenu entre les parties que l'arbitre se prononcera en tant qu'amiable compositeur.

Pour tout ce qui n'est pas expressément réglé par la présente convention, le déroulement de l'instance arbitrale s'effectuera selon les principes et les règles prévues aux articles 1462 à 1477 du Code de procédure civile.

5) Sentence arbitrale

L'arbitre devra statuer dans un délai d'un mois. Ce délai, qui court de la date à laquelle le tribunal arbitral est constitué, peut être prorogé par accord des parties ou à défaut d'accord par décision du président du tribunal de grande instance de Bordeaux.

La sentence ne sera pas susceptible d'appel. Toutefois elle pourra faire l'objet d'un recours en annulation, dans les cas prévus par l'article 1492 du Code de procédure civile.

En ce qui concerne la sentence arbitrale, son exequatur, et les voies de recours contre cette sentence, les parties déclarent se référer aux règles édictées par le Code de procédure civile, pour tout ce qui n'est pas prévu dans la présente clause.

XXV-Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

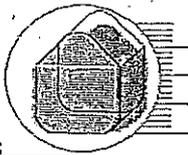
- le Preneur dans les locaux loués
- le Bailleur en son siège social

Fait à Bordeaux,
Le 1er juillet 2012.
En 3 exemplaires.

Le Bailleur
SCI PAF

Le Preneur
SARL BRASSERIE DE BELCIER

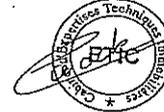
PU



Expertise
Technique
Immobilière
Conseils

Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6-3)

N : 110513 YL AURIAULT Valable jusqu'au : 13/05/2021 Type de bâtiment : Bâtiment hors habitation Type d'activités : BAR / RESTAURANT Année de construction : <1974 Surface chauffée : 162 m ² Adresse : 51, rue Son-Tay 33800 BORDEAUX	Date : 13/05/2011 Diagnostiqueur : Yann LAROCHE ETIC - Expertises Techniques Immobilières et Conseils 74, rue Victor Billon 33110 LE BOUSCAT
--	--



Propriétaire :
Nom : AURIAULT Viviane et Alain

Gestionnaire ou syndic (s'il y a lieu) :

Consommations annuelles par énergie

Obtenues au moyen des factures d'énergie des années 1 à 1 , prix des énergies indexés au 15/08/2006

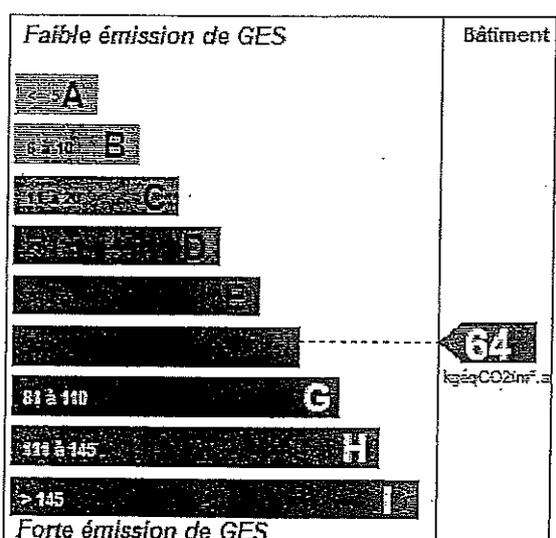
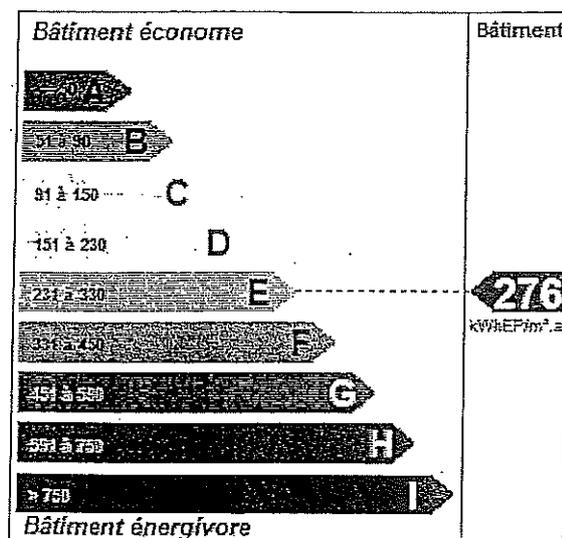
	Moyenne annuelle des relevés ou factures	Consommations en énergies finales	Consommations en énergie primaire	Frais annuels d'énergies
	par énergie dans l'unité d'origine (s'il est disponible)	Par énergie en kWh _{EP}	en kWh _{EP}	
CONSOMMATION TOT. D'ENERGIE Tous usages	3318,00 m ³ (Gaz naturel)	38582 kWh _{EP}	38582 kWh _{EP}	1888,72 € TTC

Consommations énergétiques
(en énergie primaire)
pour les consommations totales d'énergie

Consommation réelle : 275,6 kWh_{EP}/m².an

Emissions de gaz à effet de serre (GES)
pour les consommations totales d'énergie

Estimation des émissions : 64,5 kgCO₂/m².an



pu

Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6-3)

Descriptif du lot proposé à la vente et de ses équipements

Lot	Chauffage et refroidissement	Eau chaude sanitaire
Murs : Porteurs verticaux donnant sur extérieur et local mitoyen.	Système de chauffage: Chaudière gaz murale.	Système : Chaudière gaz à production instantanée
Toiture : Porteur horizontal haut sous plafond rampant.	Emetteurs de chauffage: Radiateurs.	
Menuiseries : Type 1 : BOIS, Double vitrage, Sans volet Type 2 : PVC, Double vitrage, Avec volet Type 3 : BOIS, Simple vitrage, Sans volet Type 4 : BOIS, Simple vitrage, Avec volet Type 5 : ALU, Simple vitrage, Sans volet	Inspection > 15 ans : (chauffage) :	Inspection > 15 ans :
Plancher bas : Porteur horizontal bas sur local non chauffé et dalle béton	Inspection périodique (chauffage) :	Inspection périodique (eau chaude) :
Énergies renouvelables Aucune	Quantité d'énergie d'origine renouvelable	0 kWh _{EP} /m ² .an .

Type d'équipements présents utilisant des énergies renouvelables :
Aucun

Pourquoi un diagnostic

- Pour informer le futur locataire ou acheteur ;
- Pour comparer différents locaux entre eux ;
- Pour inciter à effectuer des travaux d'économie d'énergie et contribuer à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.

Factures et performance énergétique

La consommation est estimée sur la base de factures d'énergie et des relevés de compteurs d'énergie. La consommation ci-dessus traduit un niveau de consommation constaté. Ces niveaux de consommations peuvent varier de manière importante suivant la qualité du bâtiment, les équipements installés et le mode de gestion et d'utilisation adoptés sur la période de mesure.

Énergie finale et énergie primaire

L'énergie finale est l'énergie que vous utilisez chez vous (gaz, électricité, fioul domestique, bois, etc.). Pour que vous disposiez de ces énergies, il aura fallu les extraire, les distribuer, les stocker, les produire, et donc dépenser plus d'énergie que celle que vous utilisez en bout de course.

L'énergie primaire est le total de toutes ces énergies consommées.

Variations des conventions de calcul et des prix de l'énergie

Le calcul des consommations et des frais d'énergie fait intervenir des valeurs qui varient sensiblement dans le temps. La mention « prix de l'énergie en date du... » indique la date de l'arrêté en vigueur au moment de l'établissement du diagnostic.

Elle reflète les prix moyens des énergies que l'Observatoire de l'Énergie constate au niveau national.

Constitution de l'étiquette énergie

La consommation d'énergie indiquée sur l'étiquette énergie est le résultat de la conversion en énergie primaire des consommations d'énergie du bien indiquée par les compteurs ou les relevés.

Énergies renouvelables

Elles figurent sur cette page de manière séparée. Seules sont estimées les quantités d'énergie renouvelable produite par les équipements installés à demeure et utilisées dans la partie privative du lot.

Conseils pour un bon usage

En complément de l'amélioration de son local (voir page suivante), il existe une multitude de mesures non coûteuses ou très peu coûteuses permettant d'économiser de l'énergie et de réduire les émissions de gaz à effet de serre. Ces mesures concernent notamment le chauffage et le refroidissement, l'eau chaude sanitaire, le confort d'été, l'éclairage ...

Gestionnaire énergie

- Mettez en place une planification énergétique adaptée à votre entreprise.

Commentaires

PL

Diagnostic de performance énergétique - Tertiaire (6-3)

Recommandations d'amélioration énergétique

Sont présentées dans le tableau suivant quelques mesures visant à réduire vos consommations d'énergie.
Examinez-les, elles peuvent vous apporter des bénéfices.

Mesures d'amélioration	Commentaires
Mise en place de robinets mitigeurs thermostatiques sur les points de distribution d'eau non équipés	
Mise en place de robinets thermostatiques sur les radiateurs	
Isolation du plancher bas en sous face par la cave	

Commentaires :

Consommations relevées sur indication du locataire.

Les travaux sont à réaliser par un professionnel qualifié.

Pour plus d'informations : <http://www.ademe.fr> ou <http://www.logement.gouv.fr>

Etat des risques naturels et technologiques

en application des articles L 125 - 5 et R 125 - 26 du code de l'environnement

1. Cet état des risques est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° De la Gironde

du 02/02/2006

mis à jour le

13/07/2007

Situation du bien immobilier (bâti ou non bâti)

2. Adresse (commune code postal)

Local professionnel - 51, rue Son-Tay

33800 BORDEAUX

3. Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn prescrit

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn appliqué par anticipation

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRn approuvé

oui

non

Les risques naturels pris en compte sont :

Inondation

Crue torrentielle

Remontée de nappe

Avalanche

Mouvement de terrain

Sécheresse

Séisme

Cyclone

Volcan

Feu de forêt

autre

4. Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRT]

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT approuvé

oui

non

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPRT prescrit

oui

non

Les risques technologiques pris en compte sont :

Effet thermique

Effet de suppression

Effet toxique

5. Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique, modifié par le décret n°2000-892 du 13 septembre 2000

L'immeuble est situé dans une commune de sismicité

zone 1

zone 2

zone 3

zone 4

zone 5

pièces jointes

6. Localisation

extraits de documents ou de dossiers de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte

Zonage réglementaire du PPR sur la commune : 1 planche A4

La COMMUNE de Bordeaux est située dans le périmètre d'un Plan de Prévention des Risques naturel pour l'aléa Inondation.

L'IMMEUBLE objet de la transaction EST SITUÉ DANS UNE ZONE, du plan de prévention des Risques Naturels sur la commune de Bordeaux, considérée comme étant soumise au risque inondation (Cartographie réglementaire jointe).

vendeur/bailleur - acquéreur/locataire

Vendeur AURIAULT

Bailleur

Acquereur DUPONTTEIL et CORVISIER

Locataire

Ville BORDEAUX

Date

27/02/2012

Le présent état des risques naturels et technologiques est fondé sur les informations mises à disposition par le préfet de département.
En cas de non respect, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.
[V de l'article 125-5 du code de l'environnement]

PL



PREFECTURE DE LA REGION AQUITAINE
PREFECTURE DE LA GIRONDE

Fiche synthétique

Commune de **BORDEAUX**

Informations sur les risques naturels et technologiques majeurs pour l'application des I, II et III de l'article L 125-5 du code de l'environnement.

1. Annexe à l'arrêté préfectoral

N° _____ du **24 août 2011**

2. Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles [PPRn]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR naturel **oui X non**

aléa **Inondation** **Approuvé** date **7 juillet 2005**

Les documents de référence sont :

Le rapport de Présentation du PPRI Aire élargie de l'agglomération bordelaise - secteurs Bordeaux Nord et Sud Consultable sur Internet

3. Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques [PPRt]

La commune est située dans le périmètre d'un PPR technologique **oui non X**

effet _____ date _____

Les documents de référence sont : _____ Consultable sur Internet

4. Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité

en application des articles R.563-4 et R 125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010-1254 et 2010-1255

La commune est située dans une zone de sismicité :

Zone 1 (très faible) Zone 2 (faible) **X** Zone 3 (modérée) Zone 4 (moyenne) Zone 5 (forte)

pièces jointes

5. Cartographie

extraits de documents ou de dossiers permettant la localisation des immeubles au regard des risques encourus

Zone réglementaire du PPRI sur la commune: 1 planche A3

6. Arrêtés portant ou ayant porté reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle ou technologique

La liste actualisée des arrêtés est consultable sur le site portail www.prim.net dans la rubrique « Ma commune face aux risques ».

Date d'élaboration de la présente fiche : 24 août 2011

PL



PREFECTURE DE LA GIRONDE

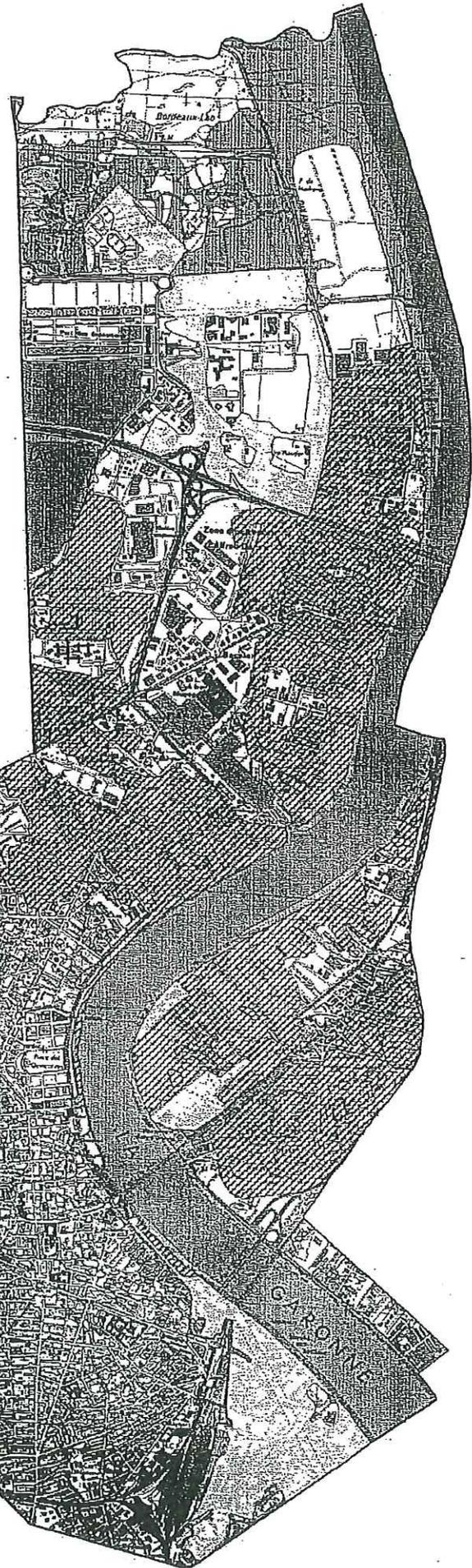
Service Interministériel Régional de Défense et de Protection Civile
Direction Départementale de l'Équipement de la Gironde
**DIRECTION DÉPARTEMENTALE DE L'ÉQUIPEMENT
DE LA GIRONDE**

**PLAN DE PREVENTION
DU RISQUE INONDATION**

Aire d'agglomération Bordelaise

COMMUNE DE BORDEAUX

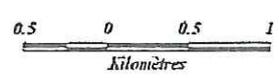
Carte de zonage réglementaire



ZONAGE

-  **Zone rouge :**
Elle est constituée du champ d'expansion de la crue de référence caractéristique et doit permettre le drainage de la crue, généralement inconstructible.
-  **Zone rouge à haute fréquence :**
Elle est constituée du secteur urbain à plus de 100 ans d'âge et est soumise à des prescriptions constructives.
-  **Zone rouge à haute fréquence avec limite rouge :**
Elle est constituée des secteurs urbains à plus de 100 ans d'âge et est soumise à des prescriptions constructives et à des prescriptions particulières.
-  **Zone jaune :**
Elle est constituée des secteurs urbains non inondables en situation normale et est soumise à des prescriptions constructives.
-  **Limite de l'empire des eaux historiques (tracé approuvé)**
-  **Limite communale**

Les secteurs de la commune non cartographiés ne sont pas concernés par les règles prises en compte dans le P.P.R.I.



PV