

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- Monsieur **Maurice DESSART**, né le 15 janvier 1950 à Sainte Marie (972), de nationalité Française, demeurant 8 Rue des Cerfs à Artigues-Près-Bordeaux (Gironde),

Ci-après dénommée "LE BAILLEUR",
D'UNE PART,

ET :

- La société **LA TENCHA**, société par actions simplifiée au capital de 100 euros, immatriculée au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 828 528 067, ayant son siège social 335 rue Georges Bonnac à BORDEAUX (33000), représentée par Monsieur Silvano Franco HENRIQUEZ MARTINEZ, en sa qualité de Président,

Ci-après dénommée "LE PRENEUR",
D'AUTRE PART,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

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 :

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 des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIIT :

Le Bailleur donne à bail commercial conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DM

SM

I - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Dans un ensemble immobilier situé 22, Quai de la Monnaie à BORDEAUX (33800) un local commercial d'une superficie totale d'environ 70 m² comprenant :

- Au rez-de-chaussée : un local d'une surface d'environ 34,5 m²,
- A l'entresol : un local d'une surface d'environ 35,5 m²,

L'ensemble entièrement réhabilité et refait à neuf, comprenant notamment une extraction uniquement pour une activité de petite restauration, l'état de l'entier local, objet des présentes ayant fait l'objet d'un procès-verbal de constat contradictoire dressé par Maître Olivier LACAZE, Huissier de Justice, annexé aux présentes.

Tel que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, ce dernier faisant son affaire personnelle de tous travaux éventuellement nécessaires à la conformité des locaux à l'usage de restaurant pour lequel ils sont destinés. Le Preneur déclare en effet prendre le local en l'état. Le Preneur déclare ainsi être rempli de ses droits par le bailleur aux termes de l'obligation de délivrance de ce dernier.

En tant que de besoin, le bailleur autorise le preneur à procéder aux travaux liés à l'activité de restaurant et de façon générale aux travaux d'aménagement lui permettant d'exercer son commerce.

II - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

Le Bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Renseignements d'urbanisme :

Les parties déclarent connaître parfaitement la situation de l'immeuble à l'égard de l'Urbanisme.

Le Preneur dispense expressément le Bailleur ainsi que le rédacteur de demander un certificat d'urbanisme auprès de la Mairie de BORDEAUX ou des Services Départementaux de l'Équipement, voulant faire son affaire personnelle de tous les effets éventuellement préjudiciables qui pourraient résulter de cette abstention et décharger le rédacteur de toute responsabilité à cet égard. De même, le Bailleur ne pourra être ni inquiété ni recherché à ce sujet.

Amiante et Termites :

Le local ci-dessus désigné entre dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante. En conséquence, est annexé aux présentes un diagnostic amiante établi par un expert répondant aux diverses exigences posées par les dispositions du Code de la santé publique.



2



Le local ci-dessus désigné est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'a jamais été constaté de présence de termites dans ledit local.

Prévention des risques naturels et technologiques :

Le Bailleur déclare que l'immeuble, objet des présentes, est situé dans une zone pour laquelle un plan de prévention des risques a été approuvé et qu'elle est située dans une zone de sismicité 2. Le dossier relatif à l'état des risques naturels et technologiques est ci-annexé.

Le Preneur déclare avoir parfaitement connaissance de cette situation et s'interdire tout recours à ce sujet contre le Bailleur.

A raison des dispositions de l'article L125-5, V du Code de l'Environnement précité, le Bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble faisant l'objet des présentes n'a subi aucun sinistre susceptible de donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques catastrophes naturelles (article L125-2 du Code des assurances) et/ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

Diagnostic de performance énergétique

Les biens et droits immobiliers objets du présent bail entrent dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation.

En conséquence, est annexé aux présentes un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans établi par un expert répondant aux diverses exigences posées par les articles L.271-6 et R.271-1 et 271-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Il est rappelé au locataire qu'aux termes de l'article L.271-4, II in fine du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique qui n'a qu'une valeur informative.

III - AFFECTATION DES LIEUX LOUES

Le Preneur ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'activité suivante :

- Petite restauration sur place ou à emporter sans grillade ou friture.

Il est précisé qu'il existe une extraction aux normes.

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.

Le Preneur reconnaît vouloir y exercer cette activité et accomplira toutes formalités à cet égard à sa charge. Il reconnaît ainsi que l'obligation de délivrance des lieux loués est entièrement remplie par le Bailleur.

SM

JTM

IV- DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, commençant à courir rétroactivement le 1^{er} mai 2019 pour se terminer le 30 avril 2028.

Le Preneur aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception au moins six mois à l'avance.

Il est rappelé par ailleurs que le Bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever 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.

V- CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

1/ Montant et paiement du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes hors charges de DIX MILLE HUIT CENTS (10.800) EUROS, soit NEUF CENTS (900) EUROS HORS TAXES HORS CHARGES par mois, étant précisé que le loyer n'est pas soumis à TVA.

Le loyer convenu sera payable mensuellement et d'avance le 5 de chaque mois par virement bancaire au domicile du Bailleur. Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

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 (15) jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 5 fois le taux de l'intérêt légal.

2/ Révision du loyer

Le loyer stipulé variera automatiquement tous les ans sans que le Bailleur ou le Preneur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

En outre, il est rappelé que la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire. La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

La première révision interviendra le 1^{er} mai 2020. Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE, l'indice pris pour base pour la fixation du loyer ci-dessus étant celui du quatrième trimestre de l'année 2018, dernier paru à la date des présentes, soit l'indice **114,06**.

L'indice de réajustement sera celui du quatrième trimestre de l'année précédant l'année de révision, de manière que cet indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser en plus ou en moins avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, avec application, le cas échéant, du coefficient de raccordement nécessaire.

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

Le Bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

3/ Charges

En sus du loyer ci-dessus, le locataire s'acquittera des charges payées par le propriétaire concernant le local et notamment :

- la taxe foncière, au prorata de la surface louée,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- les charges d'entretien de ménage, d'électricité des parties communes,
- l'eau.

Ainsi que toute autre charge locative par nature ou de par la loi que le propriétaire pourrait être amené à acquitter en lieu et place du locataire.

En sus du loyer mensuel, le Preneur versera au Bailleur une provision d'un montant de CENT VINGT CINQ (125) EUROS au titre du budget prévisionnel des charges.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée concernant les charges dues et les adressera au Preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le paiement.

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire sera fourni le jour de la signature du bail commercial, étant précisé que cet inventaire donnera lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au preneur.

Le Preneur ouvrira à son nom et à ses frais un abonnement Eau et EDF auprès des services compétents après avoir effectué un relevé de compteur.

4/ Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre

quelconque. Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

5/ Dépôt de garantie

Le Preneur versera au Bailleur, qui le reconnaît et l'affectera à titre de nantissement, une somme de NEUF CENTS (900) EUROS correspondant à un mois de loyers hors charges, à titre de dépôt de garantie. Cette somme sera affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le Preneur de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts. Le Preneur ne sera pas en droit de l'imputer 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.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

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

VI - ÉTAT DES LIEUX LOUES

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance étant précisé que les lieux loués remplissent l'obligation de délivrance à charge du bailleur, le preneur ne pouvant 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. Il en sera de même tout au long de l'exécution du bail.

Le Preneur déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus et pour les avoir visités. Un constat contradictoire de cet état des lieux sera établi par huissier aux frais du Preneur et sera annexé au présent bail.

Un état des lieux contradictoire est établi par huissier aux frais du Bailleur, en début de bail, et sera établi en fin de bail lors de la restitution des clés.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.), et notamment en conformité avec l'activité exercée par le Preneur, sera exclusivement supportée par le Preneur.

Le Preneur accepte de faire son affaire personnelle de la situation telle qu'elle ressort de l'état des lieux ci-après annexé et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur pour

exercer son activité en ce inclus la vétusté, sans que le bailleur puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

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

VII - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

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.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité, d'accessibilité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire même pour vétusté ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de taches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le Preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

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.

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.

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.

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.

VIII - TRAVAUX EN COURS DE BAIL - REPARATIONS

1/ Travaux par le preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et

SA

7

JM

à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du Bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur aucun changement de distribution.

En tant que de besoin, et ainsi qu'il l'a été stipulé en article 1 le bailleur autorise le preneur à procéder aux travaux liés à l'activité de restauration et de façon générale aux travaux d'aménagement lui permettant d'exercer son commerce.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par "fin de bail", l'expiration de la période de neuf ans (éventuellement prorogée par le jeu du renouvellement) pendant laquelle les travaux ou améliorations ont été effectués.

2/ Travaux effectués par le bailleur

Par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil, le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations, et travaux quelconques que le bailleur estimerait utiles ou nécessaires ou qu'il désirerait entreprendre 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 21 jours. Il devra également souffrir tous les travaux intéressant les parties communes rendus nécessaires ainsi que toutes réparations ainsi, enfin, que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

Le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Conformément au décret d'application de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, le Bailleur s'oblige à communiquer au Preneur lors de la signature du bail :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

3/ Réparations et mises en conformité

Le Bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil (qui ont trait au clos et au couvert, c'est-à-dire la réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs). Il est convenu expressément que 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.

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

Les mises en conformité afférentes à l'exercice de l'activité déployée et autorisée dans les lieux loués, fussent-elles imposées par l'administration, seront à la charge exclusive du preneur qui l'accepte.

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant soit en vertu de la loi soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge.

IX - OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

1/ Modalités de jouissance des locaux

Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement.

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité etc. étant précisé que le Preneur s'engage expressément à respecter la tranquillité, la sécurité et la salubrité du voisinage et relève indemne le Bailleur de tout recours éventuel par suite de plainte déposée contre le Preneur ou toute personne sous sa responsabilité lors des faits.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le Preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter et tout particulièrement les dispositions de l'article R.541-2 du code de l'environnement relatives à l'élimination des déchets de toute sorte.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le Bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

2/ Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel ainsi que sa clientèle, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'ils ne troublent pas les autres occupants de l'immeuble par des

cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière de sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété.

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Le Preneur ne pourra apposer sur la façade de l'immeuble aucune affiche ni aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son activité ainsi que son sigle, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire salubrité, hygiène, accessibilité ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme de la ville, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse faire tomber le propriétaire sous l'application de la législation en matière d'habitation insalubre.

Le Preneur ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et, plus particulièrement, d'incendie.

Le Preneur devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les autres occupants de l'immeuble ou pour les voisins aucun trouble de voisinage.

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les lieux loués.

Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le Preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents. En toute hypothèse, le Bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du Preneur (archives).

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation ainsi que faire entretenir les installations frigorifiques par un technicien spécialisé au moins une fois l'an et en justifier au bailleur à première demande ;
- à ne faire usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur ;
- à ne rien exposer sur la façade qui puisse présenter un danger pour autrui ou porter atteinte à l'esthétique de l'immeuble ;
- à ne pas jeter dans les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuation et vide-ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer. Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du locataire.

Le Preneur s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages, murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toute disposition pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués. Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

3/ Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels, ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois (3) mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

4/ Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

Le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus, si le bailleur envisage sa relocation.

Si les locaux loués sont mis en vente le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

5/ Règles de sécurité

La sécurité de personnes et des biens du fait des locaux objet du présent bail et de leur utilisation, incombe au preneur qui s'y oblige.

Afin de prévenir les risques incendie et de panique dans les locaux, notamment lorsque ceux-ci sont utilisés dans le cadre d'un établissement soumis à la réglementation relative aux établissements recevant du public ou aux établissements classés, le preneur, outre le respect des obligations légales et réglementaires qui lui incombent, devra mettre en place un système de contrôle général de la sécurité desdits locaux, satisfaisant, si besoin est, aux dispositions du décret du 31 Octobre 1973, il devra pour ce faire, agissant tant pour son propre compte que pour celui du bailleur, souscrire à ses frais auprès d'un organisme agréé un abonnement pour des visites périodiques de contrôle.

Les vérifications effectuées à ce titre devront porter sur l'ensemble des bâtiments, aménagements, installations, et équipements soumis, à un titre quelconque, à la réglementation sur la sécurité des personnes et des biens.

Afin de vérifier les dispositions mises en œuvre par le preneur en matière de sécurité, le bailleur pourra à tout moment faire effectuer par un organisme spécialisé, le contrôle de la sécurité des locaux et de leurs aménagements contre les risques d'incendie et de panique.

6/ Obligations administratives

Le Preneur s'engage à effectuer dans les délais impartis toutes les démarches nécessaires et indispensables à l'ouverture et à l'exploitation de son fonds de commerce de restauration, de sorte que le Bailleur ne puisse être recherché et inquiété à ce sujet.

X - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1/ Vices cachés

Le Bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

2/ Responsabilités et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, et tous mandataires du Bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.
- b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et, plus généralement des services collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.
- c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.
- d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le Preneur sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.
- e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le Preneur renonçant notamment à tous recours contre le Bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.
- f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière

toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le Preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.
- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur, tous les droits dudit Preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

XI - ASSURANCES

Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur (et toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble) ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

XII - TRANSMISSION DU CONTRAT

1/ Cession de droit de bail

Le présent bail pourra être cédé par le Preneur à l'acquéreur de son fonds. Toutefois, cette cession ne pourra intervenir qu'avec l'agrément préalable du Bailleur qui devra être donné par écrit.

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte par lettre recommandée qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte

Si le Bailleur ne se rend pas à la convocation l'acte pourra être signé hors sa présence.

Une copie de l'acte devra être remise au Bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

En conséquence, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte 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 pendant une durée de trois ans.

Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

2/ Sous-location

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie du local loué sans le consentement du Bailleur.

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.

3/ Fusion - Apport partiel d'actif – Apport des titres du Preneur

En cas de fusion de sociétés, d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L. 236-22 et L. 145-16 du Code de commerce ou d'apport de titres du Preneur, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le Bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée des titres du Preneur, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

XIII - RENOUVELLEMENT DU BAIL

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit au maintien dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement, de la part du Bailleur dans le délai sus indiqué, le Preneur devra dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement.

Les parties conviennent expressément que le loyer de renouvellement, quelle qu'en soit la forme, sera fixé à la valeur locative déterminée, en tant que de besoin, à dire d'Expert, désigné d'un commun accord entre les parties et, à défaut, par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux ou par jugement avant dire-droit du Juge des loyers commerciaux du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux.

Après accord sur les modalités du nouveau bail, un acte sera établi pour en constater le renouvellement.

Les clauses et conditions du nouveau bail seront identiques à celles du présent contrat, sauf accord contraire des parties et fixation d'un nouveau loyer dans les conditions ci-dessus. Toutefois celui-ci pourra être expurgé des clauses qui, à la suite d'un changement de législation ou d'une évolution de la jurisprudence de la Cour de cassation, seraient devenues illicites.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais sus indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

XIV- RESTITUTION DES LIEUX

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 Preneur aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au Bailleur lui-même ou à son mandataire.

Un mois avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au Bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier, qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le Preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du Bailleur ou se refuserait à signer l'état des lieux des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le Preneur devrait alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le Preneur serait redevable envers le Bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au Preneur.

XV - DISPOSITIONS DIVERSES

1/ Changement d'état ou de statut juridique du Preneur

Le changement d'état du Preneur ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au Bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

2/ Solidarité et indivisibilité

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous ses ayants cause et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible ; notamment, en cas de décès du Preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations, et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

3/ Clause résolutoire

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, 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 et/ou du règlement intérieur 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 mise en demeure adressée par lettre recommandée avec accusé de réception d'exécuter restée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

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.

4/ Clause pénale

A défaut de paiement du loyer ne serait-ce qu'un seul terme, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, un mois après réception par le Preneur d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le Preneur s'engage à verser, à titre de clause pénale, la somme de MILLE HUIT CENTS (1.800) EUROS pour le cas où il n'exécute pas un seul terme de loyer, des accessoires et des sommes exigibles ou de toutes autres obligations en vertu des présentes. La peine est indivisible et acquise au Créancier quand bien même ce dernier solliciterait la résolution du présent contrat en justice.

La pénalité est due dès la mise en demeure du débiteur d'avoir à s'exécuter, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

En outre, la pénalité sera due quelle que soit l'origine de l'inexécution, quand bien même, celle-ci ne serait pas imputable au débiteur et aurait pour origine une cause étrangère.

La présente clause n'interdit pas au créancier de demander en justice l'indemnisation de la totalité du préjudice que lui causerait l'inexécution si celui-ci s'avérait supérieur au montant de la clause pénale.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le Bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

5/ Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

6/ Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile aux adresses indiquées en entête des présentes.

Fait à Bordeaux, le 07 mai 2019

En deux exemplaires

Monsieur Maurice DESSART
Le Bailleur



SAS LA TENCHA
Le Preneur



ANNEXES

Annexe 1 : Extrait Kbis du Preneur

Annexe 2 : Dossiers de diagnostics techniques

Annexe 3 : État des lieux

JM

SM