

# BAIL COMMERCIAL

**Stéphane POISSON, 15 rue Alfred SMITH 33000 Bordeaux.**

Désignées aux présentes sous la dénomination « le Bailleur »,

D'une part,

ET

**ITALIE, société par actions simplifiée au capital de 4000 euros dont le siège social est situé au 55, cours du Maréchal Gallieni, 33000 Bordeaux. Immatriculé au RCS de Bordeaux sous le numéro : 794 831 537, représenté par Monsieur Eric LABROUSSE, demeurant .....**

Désignée aux présentes sous la dénomination « le Preneur » (Annexe 1).

D'autre part,

## A. OBJET

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

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

## B. DESIGNATION

### a. Les Locaux Loués

Le Bailleur donne à bail au Preneur, les parties se soumettent volontairement au bail commercial qui l'accepte le local à usage de commerce sis **55 cours du Maréchal GALLIENI – situé au rez de chaussé avec cave et au premier étage – 33000 BORDEAUX**, un local commercial pour une superficie d'environ 88 m2.

et  1

## **b. Etat des lieux**

Lors de la restitution des clés, un état des lieux de sortie sera établi contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté sur la base de l'état des lieux d'entrée initialement signé (Annexe 2). A défaut, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR .

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

Le preneur rendra l'ensemble des clés le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. A défaut, le preneur s'exposera au versement d'une astreinte fixée à **CINQUANTE (50) euros par jours de retard** et d'une indemnité d'occupation forfaitaire.

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

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

## **C. UTILISATION - DESTINATION**

Le Preneur pourra utiliser les locaux loués, pour l'exploitation d'une pizzeria et toutes activités complémentaires ou connexes et notamment la restauration sous toutes ses formes sur place, vente à emporter et en livraison.

## **D. DUREE**

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1 août 2022 et se terminer le 31 juillet 2031.

Congé par LE PRENEUR

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

Congé par LE BAILLEUR

LE BAILLEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale par acte extrajudiciaire, afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.



Dispositions relatives au recours à la lettre recommandée :

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

« Lorsqu'en application des articles L. 145-4, L. 145-10, L. 145-12, L. 145-18, L. 145-19, L. 145-47, L. 145-49 et L. 145-55, une partie a recours à la lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de notification à l'égard de celui qui y procède est celle de l'expédition de la lettre et, à l'égard de celui à qui elle est faite, la date de première présentation de la lettre. Lorsque la lettre n'a pas pu être présentée à son destinataire, la démarche doit être renouvelée par acte extrajudiciaire. »

#### DROIT AU RENOUELEMENT

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

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

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

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

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

#### INDEMNITE D'EVICION

Le Bailleur peut refuser le renouvellement du bail conclu avec le Preneur. Toutefois, il devra dans ce cas, sauf exceptions prévues aux articles L.145-17 et suivant du Code de commerce, payer au Preneur une indemnité d'éviction au préjudice causé par le défaut de renouvellement.

Au titre d'information, l'article L.145-14 du Code de commerce est ci-après littéralement reproduit:

*"Le bailleur peut refuser le renouvellement du bail. Toutefois, le bailleur doit, sauf exceptions prévues aux articles L. 145-17 et suivants, payer au locataire évincé une indemnité dite d'éviction égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement.*

*Cette indemnité comprend notamment la valeur marchande du fonds de commerce, déterminée suivant les usages de la profession, augmentée éventuellement des frais normaux de déménagement et de réinstallation, ainsi que des frais et droits de mutation à payer pour un fonds de même valeur, sauf dans le cas où le propriétaire fait la preuve que le préjudice est moindre".*

#### E. CHARGES ET CONDITIONS

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

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

*el* *Sh.* 3

- b. Egalement, en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur informe le Preneur des travaux réalisés durant les trois années écoulées ainsi que des travaux prévisionnels pour les trois années à venir au moyen de l'annexe dénommée « Travaux – Charges » qui sera régulièrement actualisée .
- c. Si au motif des travaux du Bailleur, la dépose ou le déplacement du mobilier ou des équipements du Preneur, s'avérait nécessaire, cela s'effectuerait aux frais du Bailleur et par ses soins. D'une manière générale, pour tous les travaux que le Bailleur entend réaliser dans les Locaux Loués, celui-ci s'engage à prendre les convenances du Preneur pour ce qui concerne leur planning d'exécution et ce, à l'effet en tout temps, de minimiser la gêne que ces travaux pourraient occasionner pour l'exploitation du Preneur.
- d. Le Bailleur pourra visiter les Locaux Loués au moins une fois par an sous réserve de prévenir le Preneur avec un préavis de trois jours ouvrés mais à l'exception des samedis et des périodes de soldes. Il est ici précisé que les travaux du Bailleur ne pourront à aucun moment modifier la structure et/ou la consistance des Locaux Loués, ni les aménagements du Preneur et ce sans l'accord formel de ce dernier, lequel conserve dans cette hypothèse tous ses recours à l'égard du Bailleur si les travaux devaient générer des préjudices d'exploitation.
- e. Le Preneur devra tenir les Locaux Loués constamment garnis de marchandises de son commerce en quantité et de valeur suffisantes, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.
- f. Le Preneur devra jouir des Locaux Loués raisonnablement et les entretenir pendant toute la durée du bail en bon état de réparation.
- g. Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter de trouble de jouissance aux voisins ; notamment, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles.
- h. Le Preneur pourra effectuer à ses frais tous aménagements, transformations, changements, même de gros murs, et toutes constructions qu'il jugera utiles ou nécessaires à l'exploitation de son commerce, à charge de les laisser en fin de jouissance et sans indemnité tous changements, embellissements, améliorations et constructions qu'il aurait pu faire, et à condition que les travaux soient effectués sous le contrôle d'un architecte diplômé.
- i. Le Preneur prendra également à sa charge tous les frais d'architecte, de voirie, ou autres afférents aux travaux qu'il ferait effectuer et exécuter pour ses besoins propres.

Tous travaux, améliorations, embellissements, installations et décors qui seraient faits dans les lieux loués par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, pendant le cours du bail (y compris tous appareils placés par LE preneur pour l'usage desdits lieux à l'exception cependant des appareils mobiles et ceux simplement boulonnés ou vissés) et d'une manière générale toutes installations à demeure faites par LE PRENEUR, resteront en fin du présent bail, à quelque époque et de manière qu'elles arrivent, la propriété du bailleur, sans indemnité quelconque de sa part.

Le preneur ne pourra plus supprimer les travaux ainsi exécutés au cours des présentes, sans le consentement du bailleur, lesdits travaux se trouvant incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le preneur perdant tous droits de priorité à leur égard.

- j. Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription et du paiement, de tous contrats et consommations auprès de tous organismes fournisseurs tels que, notamment, électricité, eau, entretien du téléphone, etc. **Il s'engage à conserver les compteurs et raccordements existants.**
- k. Le Preneur acquittera exactement ses contributions personnelles et mobilières, et tout impôt auquel il sera tenu du fait de l'exercice de son activité, de satisfaire, à toutes les charges de ville, de voirie, ou de police, auxquelles les locataires sont ordinairement assujettis.
- l. Le Preneur pourra installer, toute plaque, enseigne, store ou installation quelconque intéressant l'extérieur de l'immeuble. Pour toutes nouvelles installations, le Preneur fera son affaire personnelle le cas échéant des autorisations administratives et en supportera les taxes y afférentes.

Pour toutes ces nouvelles installations extérieures à l'immeuble, une autorisation de la copropriété sera nécessaire.

m. Le preneur aura à sa charge les travaux ou réparations suivants :

- Les menues réparations portés sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte charges, etc.) des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des lieux loués et de l'ensemble immobilier.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.
- Force majeurs (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article du code civil 606.)
- Vice cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article du code civil 606.)
- Si les lieux ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit de l'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de de conduite et de compteurs, avec les accessoires.
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du code civil.
- Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil
- L'ensemble des diagnostics, notamment environnementaux, performance énergétique
- Le renouvellement des réseaux communs
- Le preneur aura les charges d'entretien suivantes :
- Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel.
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
- Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier,

- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier
- Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation

n. Le preneur aura à sa charge les Mises en conformité :

- Dès lors qu'elles ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.
- Ainsi par dérogation à l'article 1719 alinéa premier du Code civil, le preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes de sécurité, d'accueil du public, d'accès des handicapés, d'hygiène, de salubrité spécifiques à son activité.
- Ces mises aux normes ne pourront être faites que sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du preneur.
- Le preneur devra exécuter ces travaux dès l'entrée en vigueur d'une nouvelle réglementation, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours aux normes administratives.

o. Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du Bailleur, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendraient à être démoli ou détruit, entièrement ou partiellement, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du bailleur.

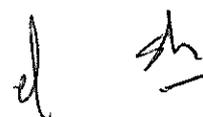
Le présent bail sera également résilié purement et simplement, sans indemnité à la charge du bailleur, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique.

**Interdiction de concurrence** - Le bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du preneur. Il s'interdit également de louer à qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du preneur.

## F. CESSION – SOUS LOCATION

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ni sous-louer, ni même prêter, totalement ou partiellement, les lieux présentement loués sans le consentement écrit du bailleur, sous peine, si bon semble au bailleur, de la nullité de la cession ou sous location et Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du même de résiliation du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de

 6

passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.  
Le Bailleur sera discrétionnaire.

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

Cet agrément tant pour la cession que pour la sous location pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

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

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

#### a. Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.

Dans le cas où le Bailleur autoriserait le Preneur à consentir une convention de sous-location d'une partie des Lieux Loués, il est expressément convenu que l'ensemble des Lieux Loués, conservera un caractère indivisible dans la commune intention des parties.

En cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera débiteur de la totalité des loyers, charges et accessoires et restera tenu de toutes les obligations dues en vertu du présent bail.

Les charges et conditions du sous-bail devront être compatibles avec l'ensemble de celles stipulées au bail principal. En cas d'incompatibilité, ce sont les clauses du bail principal qui prévaudront.

En aucun cas le contrat de sous-location ne pourra être consenti pour une durée supérieure à la durée restant à courir du bail principal.

Le contrat de sous-location devra impérativement contenir une clause par laquelle le sous locataire déclare parfaitement savoir et reconnaître que le sort du sous-bail suivant celui du bail principal, l'expiration ou la résiliation du second entraînera, de plein droit, la résiliation du premier et reconnaître que les Lieux Loués étant indivisibles, il ne peut invoquer aucun droit direct à l'encontre du Bailleur.

Toute sous-location devra intervenir selon la procédure prescrite à l'alinéa 4 de l'article L. 145-31 du Code de commerce.

#### b. Cession

Le Preneur est autorisé à céder son droit au présent bail à un successeur dans une activité identique à la sienne, (ou autres mais avec autorisation du Bailleur). Il ne pourra le céder qu'en totalité.

S'il use de cette faculté, il devra le faire avec le consentement express et écrit du Bailleur en l'avisant par acte extrajudiciaire, un mois à l'avance, de son intention de céder le bail, en lui faisant connaître le nom du cessionnaire.

el sh 7

La dite cession devra comporter pour le cessionnaire, obligation avec le cédant d'exécuter es clauses et conditions du présent bail et être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé auquel le bailleur sera appelé à concourir ; à peine de résiliation du bail, si bon semble au Bailleur.

Une grosse de l'acte de cession devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui, pour servir de titre exécutoire direct contre le cessionnaire.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent en cas d'apport en société des droits du présent bail.

Dans le cas où la cession ou l'apport serait faits à une S.A.R.L, le ou les gérants de cette Société seraient conjointement et solidairement responsables avec la Société et tous les bénéficiaires successifs du présent contrat

En cas de cession, un état des lieux devra être réalisé entre le cédant et le cessionnaire en présence du Bailleur. Le cessionnaire sera tenu de remettre les lieux au Bailleur dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de la prise d'effet du bail d'origine.

#### **G. ASSURANCE :**

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

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

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

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

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

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

e) De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurance en cas de sinistre sur les biens garnissant les lieux loués, seront affectée au privilège du bailleur, le présent contrat valant, entant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

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

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

L'incendie de l'immeuble loué ou sa démolition, ne pourront en aucun cas entraîner la résiliation du bail.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## H. LOYER

### a. Fixation du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **quinze mille six cent euros (15600 €)**, que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur par 12 termes égaux de **mille trois cent euros (1300 €)** tous les mois, avant le 5 de chaque mois, terme à échoir par virement automatique.

### b. Modalités de paiement des loyers

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

### c. Révision du loyer

Le loyer sera révisé conformément aux dispositions légales et la première révision interviendra le 1 août 2023, l'indice ILC servant de référence sera le dernier indice connu à cette date soit le **premier trimestre 2022 de 120,61** paru le 23 juin 2022.

#### **d. Indexation**

Le loyer défini ci-dessus sera indexé de plein droit et sans aucune formalité tous les trois ans à la date anniversaire de la date de prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'INSEE, et pour la première fois, le 1 août 2023.

Pour la première indexation : l'indice de référence sera le dernier indice ILC publié au premier trimestre 2023 et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre civil de l'année suivante.

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

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

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

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

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

#### **e. TVA**

Au jour de la signature du présent bail, celui-ci n'est pas assujéti à la TVA.

Si l'ensemble des Bailleurs devait opter pour l'assujéttissement à la TVA et après en avoir dûment justifié au Preneur, celui-ci s'engage à régler en sus des sommes dues au titre des loyers et des charges le montant de la TVA légalement applicable au présent Bail et ce, sur présentation d'une facture faisant apparaître ladite TVA au taux légal.



## I. CHARGES

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

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

Le BAILLEUR devra communiquer au PRENEUR un état récapitulatif annuel des charges dans le délai fixé par l'article R.145-36 du Code de commerce. Cet article dispose que « l'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L145-40-2, qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci.

## J. TAXES ET IMPOTS :

L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.

Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.

Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances liés à l'usage des Lieux Loués ou à l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés.

## K. DEPOT DE GARANTIE

Le présent bail est en outre consenti et accepté avec remise d'un dépôt de garantie par le Preneur au Bailleur d'un montant de **2600€** représentant deux mois de loyer hors taxes.

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

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

En cas de mutation de propriété de l'immeuble, le dépôt de garantie sera de plein droit transmis à

  11

l'acquéreur, aux mêmes charges et conditions que celles imposées ici au bailleur.  
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.

## **L. DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR**

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

*"Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.*

*Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le Bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.*

*Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au Bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.*

*Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.*

*Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint."*

## **M. CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des

actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet durant ce délai, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause.

Si le Preneur refusait de libérer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Judicaire du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayé sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

En cas de maintien dans les Lieux Loués du Preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

En outre, le bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation. Étant néanmoins précisé que l'action en résolution d'un contrat pour non-paiement à l'échéance convenue est une action fondée sur le défaut de paiement. Cette action tombe sous le coup de la suspension des poursuites individuelles contre le débiteur en procédure collective.

Les dispositions des articles L 622-14 et R 641-21 du Code de commerce, complétées par l'article R 622-13 dudit Code prévoient que le juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et ce, sauf en cas de liquidation judiciaire, un mois après avoir délivré au préalable un commandement de payer.

## N. ENVIRONNEMENT

Le Preneur reconnaît avoir été informé des dispositions du décret n° 96-97 du 7 février 1996, du décret n° 97-855 du 12 septembre 1997, du décret n°2001-840 du 13 septembre



2001, et du décret n°2002-839 du 3 mai 2002, imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher dans les délais fixés par les textes, sous peine de sanction pénale, la présence de flocages ou de calorifugeages contenant de l'amiante dans les immeubles bâtis, exceptés les immeubles à usage d'habitation comportant un seul logement, et l'obligation de procéder, le cas échéant, à un contrôle périodique, à une surveillance par un organisme agréé ou à des travaux appropriés.

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

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

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

Le Bailleur fournira à première demande du Preneur un diagnostic de performance énergétique afférent aux Locaux Loués.

#### **O. SINISTRES RESULTANT DE CATASTROPHES NATURELLES OU TECHNOLOGIQUES**

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

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

Le bien loué constitue un établissement recevant du public de catégorie 5 et **tous les aménagements et équipements tant intérieurs qu'extérieurs pour le rendre accessible ont été réalisés.**

Le bailleur déclare :

- ne pas être en mesure d'indiquer si l'attestation d'accessibilité a été transmise suite à la réalisation des travaux au préfet de département compétent, telle que visée à l'article R.111-19-33 du Code de la construction et de l'habitation, établissant la conformité du bien à ces exigences, conformément au dernier alinéa de l'article L.111-7-3 du même code.

- ne pas avoir reçu de notifications ou sommations de la part de la Préfecture.

Le bailleur déclare également **ne pas être en mesure d'indiquer si un registre public d'accessibilité de l'article R.111-19-60 du Code de la construction et de l'habitation a été établi.**

Le preneur reconnaît avoir été informé et notamment de **l'obligation pour l'exploitant d'établir et de mettre à disposition ce registre** et des conséquences éventuelles de cette situation. Il déclare vouloir en faire son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Il est enfin rappelé que l'autorité administrative peut, à tout moment, décider la fermeture d'un établissement recevant du public qui ne répond pas aux exigences d'accessibilité.

#### **P. CONFIDENTIALITE**

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

#### **Q. FRAIS**

Les frais des présentes constitués des seuls frais de rédaction sont à la charge exclusive du Preneur qui s'y oblige.

Il est indiqué qu'aucun frais ne sera réclamé au preneur.

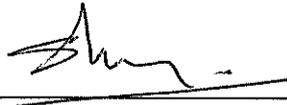
#### **R. ELECTION DE DOMICILE**

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

Fait à BORDEAUX, le 6 juillet 2022

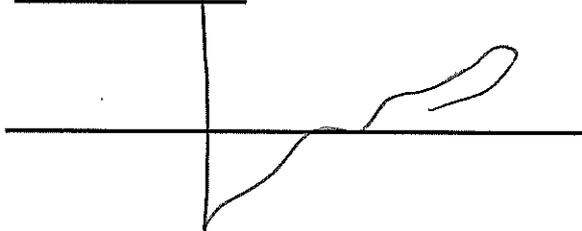
En deux (2) exemplaires originaux,

**LE BAILLEUR**



**Stéphane POISSON**  
15 rue Alfred Smith  
33000 BORDEAUX

**LE PRENEUR**



**Annexes :**

- 1) Kbis du Preneur
- 2) Etat des lieux