

## BAIL COMMERCIAL



ENTRE LES SOUSSIGNES :

~~GRONDE HABITAT OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT (OPH) inscrit au GREN sous le n°~~  
~~401677086, dont le siège est à BORDEAUX (33071), 40 rue d'Amagnac.~~

~~G~~  
~~C~~  
ar ~~administratif~~ du 5 Novembre 1995, publié au Journal Officiel du 22 Novembre 1995.

Par délibération ~~du~~ du Conseil d'Administration ~~visée~~ visée par la  
~~Préfecture de la Gironde le 22 juin 2007, la dénomination~~ ~~DE L'HABITAT~~  
~~est~~ combinée.

En application de l'article R. 421-1 du Code de la Co~~m~~ et de l'habitation GR~~ONDE~~  
~~OFFICE PUBLIC DE L'HABITAT~~ est substitué dans les droits et obligations de ~~le~~

~~OFFICE PUBLIC D'AMÉNAGEMENT ET DE CONSTRUCTION~~  
Représenté à l'acte par Monsieur ~~responsable~~, Responsable du Pôle Ventes,  
domicilié en cette q~~u~~ ~~40~~

Ayant tous pouvoirs en vue de la présente opération en vertu d'une délégation spéciale de  
signature à lui consentie par M~~r~~ ~~Directeur Général~~ ~~à~~  
~~le 18 mars 2014~~, déposée au rang des minutes du notaire soussigné, le 18 avril 2014,  
Madame ~~agissant~~ agissant en qualité de Directrice Générale dudit office, fonction à  
laquelle elle a été nommée par délibération n°2007-123 du conseil d'administration en date du 5 octobre  
2007.

La ~~dûment~~ dûment autorisée à l'effet des présentes en vertu d'une  
délibération numéro 2007-125 du Conseil d'Administration dudit Office, en date du 5 octobre 2007,  
autorisant le Directeur Général à déléguer sa signature, dont une copie du procès verbal a été reçue à la  
Préfecture de la Gironde le 8 octobre 2007,

Ci-après dénommé « Le Bailleur »

ET

M Etienne Germain BREBONVAL,  
Mme Delphine Karine TAUZIN, épouse GREBONVAL.  
M Pierre Gérard Jean ROBIN.

Domiciliés respectivement à :

- 4 rue Gabriel Fauré - 33600 LE BOUSCAT.
- 4 rue Gabriel Fauré - 33600 LE BOUSCAT.
- 17 rue Goya - 33700 MERIGNAC.

Agissant au nom de la société CHEZ TOI IMMOBILIER.

Monsieur GREBONVAL par décision de l'assemblée générale ordinaire du  
18/08/2017 a été nommé Président de la SAS CHEZ TOI IMMOBILIER.

Ci-après dénommé « Le Preneur »

JCM

EG 1

## BAIL

LE BAILLEUR donne à bail à loyer à titre commercial aux conditions ci-après, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, les locaux ci-après désignés, au PRENEUR qui accepte :

### DESIGNATION

Sur la commune de LE BOUSCAT (Gironde), au 434 avenue de la libération.  
Dans un ensemble immobilier dénommée Résidence "ISABELLE 2"  
Un local commercial d'une superficie approximative de 86.75 m<sup>2</sup> environ, en rez-de-chaussée de la Résidence. La surface de 86.75 m<sup>2</sup> se décompose en 73.55 m<sup>2</sup> de surface de vente et 13.20 m<sup>2</sup> de réserve et sanitaires.

Il est ici précisé que toute erreur dans la désignation ci-dessus, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

LE PRENEUR déclare parfaitement connaître ce BIEN pour l'avoir vu et visité préalablement aux présentes.

### DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 14 / 09 / 2017 pour se terminer le 14 / 09 / 2026.

LE PRENEUR a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, au moins six mois à l'avance, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par exploit d'huissier adressé au BAILLEUR, le tout conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de commerce

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du code du commerce, soit au moins 6 mois à l'avance et par acte extrajudiciaire, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21 et L.145-24 du Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'effectuer des travaux exécutés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, ou dans le cas de la démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### DESTINATION DES LIEUX

LE BIEN présentement loué devra servir au PRENEUR exclusivement à l'exploitation d'un fonds de commerce. La SAS CHEZ TOI IMMOBILIER exercera dans le local loué, une activité de transaction sur immeubles et fonds de commerce, conseil en immobilier, en placements, en décoration, home-staging, réalisation de toutes études immobilières, rénovation en sous-traitance.

LE BAILLEUR ne confère aucune exclusivité et se réserve le droit de louer tous autres locaux de l'immeuble pour toutes utilisations même similaires.

Le BAILLEUR n'assume en aucun cas le maintien de la commercialité ; de son côté, le PRENEUR ne pourra s'opposer à la destination des commerces exploités au sein de la résidence.

JCH

## CHARGES ET CONDITIONS

### 1°- CONCERNANT LE PRENEUR

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que LE PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au BAILLEUR, savoir :

#### **Article 1 – Etat des lieux**

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent actuellement et tel qu'il a pu le constater par la visite qu'il a faite préalablement aux présentes, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation, ni remise en état autres que celles qui seraient nécessaires pour que les lieux soient clos et couverts.

Un état des lieux d'entrée sera dressé contradictoirement entre les parties, aux frais du preneur, lors de l'entrée en jouissance dans les lieux ;

Un état des lieux devra également être établi en cas de cession de droit au bail dans les modalités définies ci-après, en cas de cession du fonds de commerce même à titre gracieuse et lors de la restitution des lieux ainsi qu'il l'est rappelé ci-dessous.

A l'expiration du bail, il rendra le tout en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Trois mois avant l'expiration du bail, les parties procéderont à un pré état des lieux contradictoire pour déterminer les éventuels travaux de remise en état incombant au preneur. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement entre les parties après complet déménagement et avant la remise des clés.

#### **Article 2 – Entretien – Réparations**

LE PRENEUR devra entretenir, pendant tout le cours du bail, les lieux loués constamment en bon état de réparations locatives et d'entretien de toute nature, intérieures et extérieures.

L'entretien en excellent état de propreté et de présentation de la devanture de la boutique sera entièrement à sa charge, en ce compris, le cas échéant, rideau de fermeture, porte, boiserie, vitrine, etc. Il prendra également en charge le curage et l'entretien régulier des canalisations des eaux usées ainsi que le maintien en toute circonstance de leur protection.

Les fermetures métalliques seront maintenues en état de graissage soigneux.

Il entretiendra également les robinets d'eau et de gaz en bon état de fonctionnement et généralement fera son affaire personnelle de l'entretien, de la remise en état et de toutes réparations de quelque nature qu'elles soient, et même de tous remplacements qui deviendraient nécessaires relativement à tout ce qui pourra garnir les lieux loués, sans aucune exception ni réserve.

Il supportera toutes les réparations qui seraient rendues nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou d'entretien ou de dégradations résultant de son fait ou de celui de sa clientèle ou de son personnel.

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 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 des voisins que pourrait provoquer l'exercice de son activité.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra prévenir sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR, de toute atteinte qui serait portée à la propriété et de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les lieux loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au BAILLEUR.

JCH

### **Article 3 – Garantie**

Il devra garnir et tenir constamment garnis les locaux loués, de matériel, marchandises, objets et effets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

### **Article 4 – Conditions générales de jouissance**

LE PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille suivant leur destination.

#### Règlement général de l'immeuble

Il devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et, le cas échéant, au règlement intérieur de la résidence dont il reconnaît avoir reçu un exemplaire ainsi qu'à tous règlements futurs pour le bon ordre, la propreté ou le service.

#### Parties communes

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble dont dépend LE BIEN loué, qui devront toujours rester libres d'accès et de passage de son chef.

Il 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. A ce sujet, il est stipulé que, si du fait de l'aggravation du risque résultant de l'exploitation du commerce du PRENEUR, les primes d'assurances contre l'incendie de l'immeuble étaient augmentées, LE PRENEUR devrait rembourser au BAILLEUR, la majoration de prime que ce dernier aurait à payer pour cette cause.

#### Troubles

Il veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et 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, tels que rats, souris, cafards, punaises, etc. En cas de nuisances, le PRENEUR s'oblige à effectuer, exclusivement à ses frais, les travaux nécessaires à l'effet d'y remédier.

#### Poubelles

Un local poubelle situé au rez de chaussée du bâtiment est dédié à l'ensemble des locaux commerciaux de l'immeuble. Le PRENEUR sera responsable de son bac à ordures ménagères dont il gèrera les entrées et sorties jusqu'à l'emplacement prévu pour le ramassage, situé à l'extérieur de l'immeuble.

#### Surveillance du personnel

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans la cour de l'immeuble ni dans les autres lieux communs et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

#### Charges de ville, de police et autres

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement 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.

#### Exploitation - Ouverture – Achalandage

Les locaux loués devront être tenus constamment ouverts et achalandés sans possibilité de cesser de l'affecter à la destination ci-dessus indiquée.

JCH

Le PRENEUR sera également tenu d'exploiter le fonds de commerce de manière continue dans les lieux loués. Toutefois, LE PRENEUR pourra les fermer pendant la période des vacances, pour la durée en usage dans la profession et, selon les mêmes usages, opérer les fermetures hebdomadaires.

#### Installations extérieures

**Il ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR, et le cas échéant du syndicat des copropriétaires, et sans avoir obtenu 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, en raison desdites installations.

#### Enseigne

**Il pourra, sous réserve d'avoir obtenu les autorisations qui pourraient s'avérer nécessaires, notamment celles du syndicat de copropriétaires, installer une enseigne extérieure portant son nom et la nature de son commerce.**

Le Bailleur rappelle au PRENEUR les termes de l'arrêté permis de construire N°PC 33069 14V0057 en date du 10 avril 2015 "*En ce qui concerne les enseignes des commerces, un dossier de demande de pose devra être déposé par chaque exploitant avant toute installation. les enseignes devront être cohérentes entre elles et s'intégrer dans le site et au bâti. Leur nombre sera limité conformément au règlement Local de publicité.*"

Il ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du BAILLEUR.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aurait placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera en tout état de cause à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourrait occasionner.

En fin de bail, il aura le droit d'indiquer son changement de domicile par une affiche apposée sur la façade de la boutique.

#### Contrats de fourniture d'énergie

Le preneur devra contracter directement avec les compagnies distributrices concernant l'usage d'électricité, du gaz, de l'eau ou autre. En cas de défaut de fonctionnement des équipements et services des locaux loués, le preneur s'engage à faire effectuer à sa charge les réparations nécessaires.

#### Mode de chauffage

Il est strictement interdit de modifier le mode de chauffage installé dans les lieux.

#### **Article 5 – Changement de distribution – modification matérielle des lieux**

LE PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune construction ni aucun percement de murs, cloisons et planchers, ni aucun changement de distribution ou installations sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seraient autorisés par celui-ci seront faits aux frais du PRENEUR sous la surveillance et le contrôle d'un architecte dont les honoraires et vacations seront payés par ledit PRENEUR.

LE BAILLEUR se réserve la faculté, à la fin du bail, de demander la remise des lieux dans leur état primitif, aux frais du PRENEUR, dans les conditions indiquées à l'article 6 ci-après.

#### **Article 6 – Améliorations**

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

JCH

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 propriété à leur égard.

**Le BAILLEUR se réserve toutefois le droit de demander le rétablissement des lieux dans leur état primitif aux frais du PRENEUR.**

#### **Article 7 – Travaux**

LE PRENEUR souffrira que LE BAILLEUR fasse, pendant le cours du bail aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires, quelles qu'en soient l'importance et la durée alors même que celle-ci excéderait quarante jours et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution de loyer, à la condition qu'ils soient exécutés sans interruption, et notamment tous travaux de réparations, reconstructions, surélévation, agrandissement ainsi que tous travaux aux murs mitoyens et passages de canalisations.

Il est néanmoins précisé que la présente disposition ne s'applique qu'aux travaux qui seraient rendus nécessaires par le bon entretien de l'immeuble et ne s'étend pas aux travaux que LE BAILLEUR jugerait simplement utile de faire effectuer, notamment aux travaux d'amélioration et aux constructions nouvelles. Mais à ce sujet, il est rappelé que LE PRENEUR ne pourra mettre aucun obstacle aux travaux que le propriétaire se proposerait d'entreprendre et qui auraient pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble. LE PRENEUR ne pourra, non plus, s'opposer aux travaux dont l'immeuble pourrait être l'objet dans le cadre d'opération d'urbanisme. D'une manière générale, et quant à ces travaux, les rapports du BAILLEUR et du PRENEUR seront réglés comme il est prévu par ces textes.

LE PRENEUR devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce ou pour pénétrer dans les lieux loués sauf recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou contre qui il y aura lieu, mais en laissant toujours LE BAILLEUR hors de cause. Enfin, il souffrira tous les travaux de ravalement, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées à ses frais.

Le BAILLEUR n'aura à supporter que les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil concernant les gros murs et les réparations tant grosses que d'entretien afférentes à la toiture de l'immeuble, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'il relève des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code Civil à l'exclusion de toutes autres réparations.

Le PRENEUR supportera le coût des travaux de mise en conformité à l'exception de ceux mentionnés ci-dessus, prescrits par la législation et la réglementation présente ou à venir, quelle qu'en soit la nature ou la durée dont l'exécution dans les lieux découle des prescriptions ou injonctions administratives en matière d'hygiène, sécurité, salubrité, accueil du public.....

Le BAILLEUR rappelle au PRENEUR les termes de l'arrêté permis de construire N°PC 33069 14V0057 en date du 10 avril 2015 *"les locaux commerciaux susceptibles d'accueillir un public de plus de 20 personnes devront avant toute exploitation, faire l'objet d'un avis de la commission Consultative Départementale de sécurité par l'envoi de dossiers complétés conformément à l'article R123-22 du code de la construction et de l'habitation par un descriptif détaillé du projet, les plans d'aménagement propres à ce projet, la notice de sécurité."*

Dans le cas où l'activité exercée nécessiterait des travaux d'isolation phonique, le PRENEUR s'engage d'ores et déjà à les prendre en charge, en assurer exclusivement le coût, et à en faire justifier la conformité par un bureau de contrôle.

Conformément à l'article R. 145-37 du Code de Commerce, il résulte ce qui suit littéralement relaté : "les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L.145-40-2 sont communiquées au locataire dans le

JUH

EG 6

délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux".

Le BAILLEUR, déclare ne pas envisager à ce jour la réalisation de travaux dans le délai de 3 ans à compter de la signature des présentes et ne pas avoir fait procéder à des travaux dans ledit immeuble au cours des trois dernières années.

Le BAILLEUR en cas de réalisation de travaux adressera tous les trois ans un état prévisionnel des travaux assorti d'un budget prévisionnel.

### **Article 8 – Impôts et charges**

1°/ LE PRENEUR acquittera ses contributions et généralement tous impôts à l'exception de la contribution économique territoriale, des taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur, contributions et taxes auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont les propriétaires pourraient être responsables pour lui à un titre quelconque et il devra justifier de leur acquit au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°/ En sus du loyer ci-après fixé, LE PRENEUR remboursera au BAILLEUR à titre forfaitaire en même temps que chaque terme de loyer :

- les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage des différents éléments de la chose louée,
- les dépenses d'entretien courant et les menues réparations sur les éléments d'usage commun de la chose louée,
- les taxes municipales afférentes au BIEN loué (taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage) et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont LE PRENEUR profite directement, qui existent à ce jour ou qui pourraient être créés ultérieurement,

A ce titre, le PRENEUR versera mensuellement au BAILLEUR la somme prévisionnelle de **34 euros**.

3 °/ Le PRENEUR remboursera en sus la taxe foncière afférente au BIEN loué.  
Pour l'année en cours, les parties conviennent d'une répartition prorata-temporis.

4°/ LE PRENEUR acquittera en outre, directement, toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels de manière à ce que LE BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Conformément à l'article R. 145-36 du Code de Commerce, il résulte ce qui suit littéralement relaté : "L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L.145-40-2, 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"

Il est annexé aux présentes un inventaire limitatif de répartition des catégories de charges, impôts taxes et redevances incombant au Bailleur et au Preneur

### **Article 9 – Assurances**

LE PRENEUR devra faire assurer auprès des compagnies d'assurances françaises notoirement solvables contre l'incendie, les risques professionnels de son commerce, ses objets mobiliers, matériel et marchandises, les risques locatifs, recours des voisins, dégâts des eaux, explosion du gaz, bris de glaces et généralement tous autres risques.

Il devra maintenir et renouveler ces assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR.

JCH

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

Le preneur devra remettre une attestation d'assurance le jour de l'entrée en jouissance.

Le PRENEUR et ses assureurs déclarent renoncer à tous recours contre le bailleur et ses assureurs

La ou les polices d'assurance souscrites par le PRENEUR devront comporter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et son assureur.

## **Article 10 – Visite des lieux**

### En cours de bail

LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR, son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs ou 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 24 heures à l'avance.

Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par LE BAILLEUR ou les PROPRIETAIRES voisins.

### En cas de vente et en fin de bail

En cas de mise en vente des locaux et dans les six derniers mois qui précèdent l'expiration du bail, LE PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que deux fois par semaine et seulement de 9 heures à 20 heures.

Il devra, pendant ce temps, laisser LE BAILLEUR apposer sur la boutique, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location.

Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toutes personnes munies d'une autorisation du BAILLEUR ou de son représentant.

Le PRENEUR bénéficiera du droit de préférence prévu par l'article L.145-46-1 du Code de Commerce.

## **Article 11 – Démolition de l'immeuble – expropriation**

Dans le cas où, pour une cause quelconque et indépendamment de la volonté du BAILLEUR, l'immeuble dont dépendent les locaux loués viendrait 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.

## **Article 12 – Interruption dans le service des installations des locaux**

Dans le cas d'interruption dans le service des diverses installations des locaux, LE PRENEUR ne pourra réclamer aucune indemnité au BAILLEUR qu'elles que soient la cause et la durée de l'interruption. Mais LE BAILLEUR, de son côté, devra faire le nécessaire pour limiter cette interruption au minimum à moins qu'il ne soit en son pouvoir de la faire cesser.

## **Article 13 – Cession – Droit de préemption**

**LE PRENEUR ne pourra en aucun cas sous-louer ou mettre en location gérance, en tout ou partie, le local objet des présentes, ni le prêter, même à titre gratuit, ni se substituer ou y domicilier qui que ce soit.**

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et écrit du bailleur ;

Le PRENEUR ne pourra en outre céder ou apporter son droit au bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et en totalité, pourvu que ce soit à une personne de bonne moralité.

**Aucun apport ou cession du présent bail ne pourra être fait s'il est dû par le PRENEUR des sommes restées impayées au titre de ce bail.**

JCH

En cas de cession du présent bail, le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception le projet d'acte dans son intégralité.

Le BAILLEUR disposera d'un délai d'un mois pour faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et exécuter aux lieux et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet de cession.

Il est précisé que le silence du BAILLEUR à l'expiration dudit délai de un mois, vaudra acceptation de la cession.

Dans le cas où le bailleur fait connaître son intention d'exercer son droit de préemption, le PRENEUR sera tenu de lui céder son fonds de commerce dans les termes du projet d'acte.

A défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préemption :

- La cession devra avoir lieu par acte notarié auquel LE BAILLEUR sera appelé au moins 10 jours à l'avance.
- Le cessionnaire devra s'obliger solidairement avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au PRENEUR, il restera garant et répondant solidaire de son successeur et de tous successeurs ultérieurs du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail, pendant la durée du bail, reconduit par tacite reconduction ou faisant l'objet d'un renouvellement.

Une copie exécutoire de l'acte de cession devra être remise au BAILLEUR, sans frais à sa charge, pour lui servir de titre exécutoire.

En outre, tous les titulaires successifs du présent bail seront tenus envers LE BAILLEUR, solidairement entre eux et avec LE PRENEUR, au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail pendant toute la durée de celui-ci alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédés leurs droits, ce que le PRENEUR s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

La mise en jeu de cette clause par le bailleur ne sera pas subordonnée à l'information prévue par l'article L.145-16-1 du Code de Commerce.

#### **Article 14 – Tolérances**

Toutes tolérances au sujet des conditions des présentes et des usages qu'elles qu'en auraient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modification ni suppression de ces conditions et usages.

#### **Article 15 – Lois et usages locaux**

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties entendent se soumettre aux lois et usages locaux.

#### **Article 16 – Loyer et fin de bail**

Si par erreur, pendant les 3 mois suivant l'expiration du bail, une quittance de loyer était présentée et payée, il n'en résulterait pas pour autant que le présent bail a été prorogé ou s'est trouvé renouvelé par tacite reconduction, sauf, bien entendu, l'effet de toutes dispositions légales en la matière.

#### **Article 17 – Remise des clefs**

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux ainsi qu'éventuellement celle de l'immeuble, dès son déménagement effectué, qu'elle qu'en soit la date, fût-elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ou admis au mépris de la présente stipulation.

JCH

La remise des clefs par le locataire et leur acceptation par LE BAILLEUR ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont ce dernier est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

## 2°- CONCERNANT LE BAILLEUR

### **Article 18 –**

De son côté, LE BAILLEUR s'oblige à tenir les lieux loués clos et couverts selon l'usage mais sans que cette obligation déroge en quoi que ce soit à tout ce qui a été dit ci-dessus et notamment aux obligations mises à la charge du PRENEUR en ce qui concerne les travaux qui deviendraient nécessaires aux devantures, vitrines, volets et rideaux de la boutique.

Le bailleur ne répondra que des vices ou défauts liés au clos et au couvert du local sans que cette obligation déroge aux obligations mises à la charge du preneur.

### **Article 19 – Non responsabilité du BAILLEUR**

LE BAILLEUR ne garantit pas LE PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus à l'article 12, dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) En cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets et marchandises s'y trouvant par suite de fuites, infiltrations, humidité ou refoulement des canalisations souterraines. LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle des cas ci-dessus et généralement de tous autres cas fortuits et imprévus, sauf son recours contre qui de droit, en dehors du BAILLEUR.

Pour plus de sécurité, LE PRENEUR devra contracter toutes assurances nécessaires de façon que la responsabilité du BAILLEUR soit entièrement dérogée.

## LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de **795.20 € (SEPT CENT QUATRE VINGT QUINZE EUROS ET VINGT CENTIMES) HORS TAXES ET HORS CHARGES.**

Soit un loyer mensuel Toutes Charges Comprises de **954.24 € (NEUF CENT CINQUANTE QUATRE EUROS ET VINGT QUATRE CENTIMES)** que LE PRENEUR s'oblige à payer d'avance au BAILLEUR ou à son mandataire porteur de ses titres et pouvoirs, au moyen de versements mensuels.

*Il est ici précisé que le règlement des loyers débutera 2 mois après la date de prise d'effet du bail.*

Tous paiements seront effectués par chèque ou par prélèvement automatique à un compte désigné au BAILLEUR par LE PRENEUR. Ils auront lieu d'avance, le 1<sup>er</sup> de chaque mois et sans que le BAILLEUR n'adresse une facture pour le paiement du loyer.

## OPTION TVA

Ce loyer est soumis à la taxe sur la valeur ajoutée au taux légal en vigueur au moment de chaque échéance de loyer. Le bailleur déclare vouloir exercer l'option prévue par l'article 260-2° du CGI ce qui est expressément accepté par le PRENEUR.

JCH

Le dépôt de garantie sera également conservé par le BAILLEUR à titre des premiers dommages intérêts en cas de résiliation du présent bail aux torts du PRENEUR, ainsi que dans le cas d'une liquidation judiciaire.

A chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera diminué ou majoré, de façon à toujours correspondre à UN terme de loyer.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, y compris de l'indexation, d'indemnité d'occupation, taxes, impôts ou d'une manière générale de toute somme d'argent due au titre du présent bail ou en cas d'inobservation de l'une quelconque des clauses du présent contrat, et un mois après, un simple commandement de payer ou une mise en demeure adressée par acte extrajudiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toute offre ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, statuant en matière de référé qui, après avoir constaté la résolution du bail, prononcerait l'expulsion du preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un mois de loyer alors en vigueur (toutes charges et taxes comprises), sera due au bailleur jusqu'à la libération effective des lieux.

En cas de résiliation du présent bail pour une quelconque cause imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnité de résiliation sans préjudice du paiement des loyer dus et tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

### **Risques miniers naturels et technologiques**

LE BAILLEUR déclare qu'au vu des informations mises à sa disposition par le Préfet du département ou par le maire de la commune, LE BIEN objet des présentes est à ce jour concerné ni par un plan de prévention des risques naturels, ni par un plan de prévention des risques technologiques. Un état des risques naturels et technologiques en date de ce jour soit de moins de six mois, a été visé par les parties et est demeuré ci-annexé après mention.

De même, il déclare qu'à sa connaissance, LE BIEN n'a jamais connu de sinistres résultant de catastrophes naturelles ou technologiques.

### **Diagnostic Amiante**

La construction de l'immeuble ayant été autorisé par arrêté N°PC 33069 14V0057 en date du 10 avril 2015, il n'est pas concerné par l'obligation d'établir un diagnostic amiante.

JCH

## CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Le loyer annuel ci-dessus fixé sera soumis à révision annuelle.

Le loyer sera indexé sur l'indice national des loyers commerciaux (ILC) s'agissant d'une activité commerciale ou artisanale et industrielle publié trimestriellement par l'INSEE, annuellement à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Pour la 1<sup>ère</sup> indexation, l'indice de base sera le dernier indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE à la date de la prise d'effet du bail et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Pour les indexations suivantes, l'indexation de base sera le précédent indice de révision et l'indice de révision sera celui du même trimestre calendaire de l'année suivante.

Cette indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable.

Il est ici précisé que concernant les modalités de calcul des règles de plafonnement du loyer révisé ou renouvelé, l'indice de référence est l'indice national des loyers commerciaux (dernier indice publié, soit le 109.46)

La variation du loyer révisé ou du bail renouvelé ne pourra pas conduire à des augmentations supérieures, pour une année à 10% du loyer acquitté au cours de l'année précédente à moins que ne soit rapporté la preuve d'une modification matérielle des facteurs locaux de commercialité ayant entraîné par elle même une variation de 10 % de la valeur locative.

Le présent bail étant assorti de la présente clause d'échelle mobile et conformément à l'article L.145-39 du Code de Commerce et par dérogation à l'article L.145-38, la révision prévue à l'article L.145-38 du Code de Commerce pourra 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 du 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.

## CLAUSE PENALE

En cas de non paiement par le preneur de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, il devra de plein droit payer, outre tous les frais de recouvrement, une somme représentant DIX POUR CENT (10%) du montant de la somme due pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter du retard dans le paiement que des frais, diligences et honoraires exposés pour le recouvrement de cette somme.

## DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du PRENEUR, ce dernier verse au BAILLEUR la somme de **795.20 €** représentant **UN terme de loyer** à titre de dépôt de garantie.

Ce dépôt de garantie sera modifié lors de chaque variation du loyer, de façon à ce qu'il reste toujours égal à UN terme de loyer.

Ce dépôt de garantie ne sera jamais productif d'intérêts.

Cette somme restera entre les mains du BAILLEUR jusqu'à l'expiration du bail et justifications par LE PRENEUR, tant du paiement du loyer principal que des charges ainsi que des impôts dont les propriétaires pourraient être tenus responsables bien que mis en recouvrement à l'encontre du PRENEUR.

LE BAILLEUR s'engage à restituer le présent dépôt de garantie au PRENEUR déduction faite, le cas échéant, des sommes qui pourraient lui être dues en application des dispositions du présent contrat, à l'expiration du bail et au plus tard lorsque LE PRENEUR aura fourni les justifications ci-dessus définies.

En cas de résiliation du présent bail par le jeu de la clause résolutoire ci-après prévue, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR sans préjudice du paiement des loyers dus et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

JCM

## ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entière exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :  
LE BAILLEUR en sa demeure ci-dessus indiquée.  
LE PRENEUR dans les lieux loués.

FAIT A BORDEAUX

Le 14 Septembre 2017.

En deux exemplaires.

Le Bailleur

The signature of the landlord is completely redacted with black ink.

Le Preneur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. B.', is written over the name 'Le Preneur'.

Pièces annexées :

- Etat des lieux
- Etat des risques naturels et technologiques