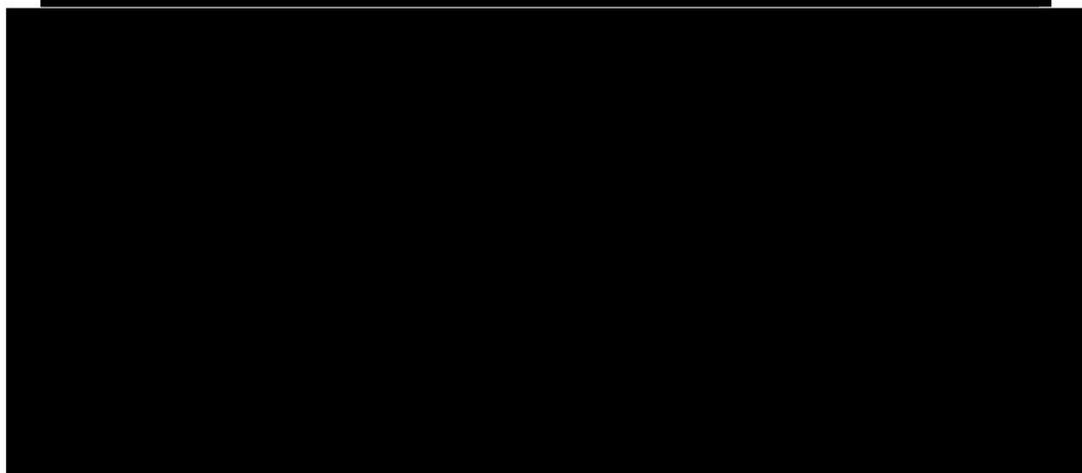
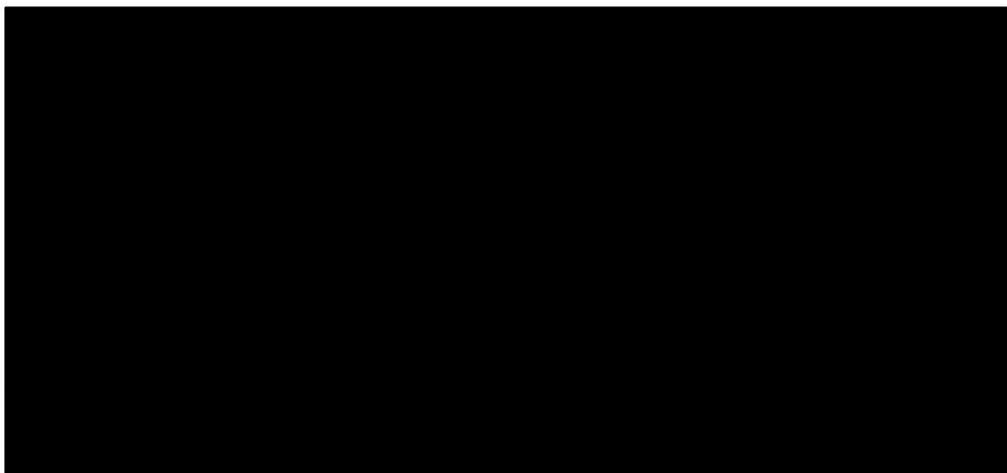


BAIL COMMERCIAL

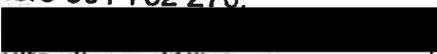
ENTRE LES PARTIES SOUSSIGNEES

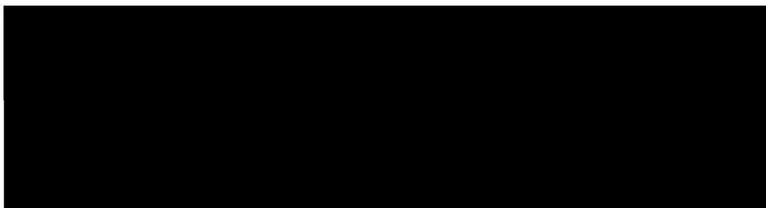
- "BAILLEUR" -



Monsieur est de nationalité française.
Madame est de nationalité française.
Résidents au sens de la réglementation fiscale.

- "PRENEUR" -

La société **TAPAS DE JOUR**
Société par actions simplifiée au capital de 5.000 euros,
Dont le siège social se situe à LA TESTE DE BUCH (33260), rue
François LEGALLAIS, dénommé « ESPACE CAPITAL »
Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de
BORDEAUX sous le numéro 801 752 270.
Représentée par  dûment habilité aux
présentes, ainsi qu'il résulte d'une délibération de la SAS TAPAS DE JOUR
en date des 30 avril et 2 mai 2017.



EXPOSE

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIT :

[REDACTED] (Le Bailleur) sont propriétaires de trois locaux a usage commercial situés à LA TESTE DE BUCH (33260), rue François LEGALLAIS, dénommé « ESPACE CAPITAL »

Bien qu'appartenant, comme il sera vu ci-après, à deux propriétaires distincts, à savoir [REDACTED] d'une part, et [REDACTED] d'autre part, ces locaux ont été réunis pour ne former qu'un seul ensemble unique et indivisible (à l'égard du Preneur uniquement).

Suivant acte authentique en date à ARCACHON du 6 mai 2014, les [REDACTED] susvisés ont consenti, sur les locaux ci-après décrits, à la SAS TAPAS DE JOUR, un bail commercial soumis aux dispositions des articles L145-1 et suivants du code de commerce.

Ce bail commercial a été consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives, ayant commencé rétroactivement à courir le 1^{er} mai 2014 pour se terminer le 30 avril 2023.

Par lettre recommandée avec accusé de réception en date 29 octobre 2016, la SAS TAPAS DE JOUR a délivré congé pour le 30 avril 2017, mettant ainsi fin au bail avec l'accord des consorts [REDACTED]

Puis, la SAS TAPAS de jour a fait savoir aux consorts [REDACTED], qu'en raison de la cession de l'universalité de son capital social à une Société [REDACTED] au capital social de [REDACTED] immatriculée au R.C.S de BORDEAUX sous le numéro [REDACTED] représentée par son gérant, [REDACTED], elle entendait finalement réalisé des travaux dans les lieux et redémarrer une nouvelle exploitation commerciale.

La SAS TAPAS DE JOUR a donc sollicité le bénéfice d'un nouveau bail commercial.

En conséquence, les parties se sont rapprochées à l'effet de la signature des présentes.

Les parties ont convenu et arrêté ce qui suit :

BAIL COMMERCIAL

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 :



DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Cet ensemble a fait l'objet d'un état descriptif de division en volume rappelé ci-après.

Ledit ensemble figure au cadastre de la manière suivante :

Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Lieudit	Surface
	FP	234	MOUNETTE	00 ha 00 a 35 ca
	FP	261	9001 RUE DES HALLES	00 ha 00 a 11 ca
	FP	262	9001 RUE DES HALLES	00 ha 01 a 69 ca
	FP	263	MOUNETTE	00 ha 01 a 35 ca
	FP	265	MOUNETTE	00 ha 67 a 90 ca
	FP	269	MOUNETTE	00 ha 00 a 07 ca
	FP	272	RUE VICTOR HUGO	00 ha 00 a 56 ca

Total surface :

00 ha 72 a 03 ca

Désignation des lots volumes:

- **Volume 1** : Il s'agit du tréfonds ;
- **Volume 2** : Il s'agit du parc de stationnement situé en sous-sol – rampe d'accès situé en sous-sol ;
- **Volume 3** : Il s'agit d'un immeuble collectif à usage d'habitation – bâtiment A ;
- **Volume 4** : Il s'agit d'un immeuble collectif à usage d'habitation – bâtiment B ;
- **Volume 5** : Il s'agit d'un immeuble collectif à usage d'habitation – bâtiment C ;
- **Volume 6** : Il s'agit d'un immeuble à usage de commerce – bâtiment A ;
- **Volume 7** : Il s'agit d'un immeuble à usage de commerce – bâtiment B et C ;
- **Volume 8** : Il s'agit d'un local poubelles « commerces » situé au rez-de-chaussée du bâtiment B ;
- **Volume 9** : Il s'agit des coursives situées en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier et de quatre places de parking situées en dehors du parking clos, et jouxtant ces coursives ;
- **Volume 10** : Il s'agit du parking clos à l'extrémité Nord-Ouest et de la voie de circulation en plein air de l'ensemble immobilier ;
- **Volume 11** : Il s'agit d'un local transformateur EDF situé en rez



- de chaussée du bâtiment B ;
- **Volume 12** : Il s'agit d'un local poubelles situé en rez de chaussée du bâtiment B ;
 - **Volume 13** : Il s'agit d'un local poubelles situé en rez de chaussée du bâtiment B ;
 - **Volume 15** : Il s'agit du tréfonds ;
 - **Volume 16** : Il s'agit du parc de stationnement situé en sous-sol – rampe d'accès situés en sous-sol ;
 - **Volume 17** : Il s'agit d'un immeuble collectif à usage d'habitation – bâtiment D en rez de chaussée et surélevé sur quatre niveaux
 - **Volume 18** : Il s'agit d'un immeuble collectif à usage d'habitation – bâtiment E en rez de chaussée et surélevé sur quatre niveaux
 - **Volume 19** : Il s'agit d'un immeuble à usage de commerce – bâtiment D en rez de chaussée
 - **Volume 20** : Il s'agit d'un immeuble à usage de commerce – bâtiment E en rez de chaussée
 - **Volume 21** : Il s'agit des coursives situées en rez-de-chaussée de l'ensemble immobilier.
 - **Volume 22** : Il s'agit d'un local transformateur EDF ;
 - **Volume 23** : Il s'agit du parking clos à l'extrémité Nord-Ouest du volume n° 10 et de la voie de circulation en plein air de l'ensemble immobilier ;
 - **Volume 24** : Il s'agit des parkings visiteurs situés à l'extrémité Sud-Ouest du volume n° 23 ;
 - **Volume 25** : Il s'agit de la voie de circulation en plein air située à l'extrémité Sud du volume n° 23 ;
 - **Volume 26** : Il s'agit des parkings visiteurs situés à l'extrémité Sud-Est du volume n° 23.

Etat descriptif de division volumétrique

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division volumétrique établi aux termes d'un acte sous seing privé en date à LA TESTE DE BUCH, du 30 juin 2010, déposé au rang des minutes de Maître DUCOURAU notaire à ARCACHON aux termes d'un acte en date du 30 juin 2012 dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 16 août 2010 volume 2010P, numéro 11701.

Ledit état descriptif de division volumétrique modifié:

- aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique POIRAUD, notaire à ARCACHON, le 06 octobre 2011, dont une copie authentique a été publiée au service de la publicité foncière de BORDEAUX 3EME le 26 octobre 2011 volume 2011P numéro 17734.

Un ensemble immobilier situé à LA-TESTE-DE-BUCH (GIRONDE) 33260 Rue François LEGALLAIS, dénommé "LA TESTE CAPITAL", compris dans l'assiette du lot de volume numéro vingt (20), sus-désigné :



Cadastré :

Préfixe	Section	N°	Vol.	Lieudit	Surface
	FP	234	20	MOUNETTE	00 ha 00 a 35 ca
	FP	261	20	9011 RUE DES HALLES	00 ha 00 a 11 ca
	FP	262	20	9011 RUE DES HALLES	00 ha 01 a 69 ca
	FP	263	20	MOUNETTE	00 ha 01 a 35 ca
	FP	265	20	MOUNETTE	00 ha 67 a 90 ca
	FP	269	20	MOUNETTE	00 ha 00 a 07 ca
	FP	272	20	RUE VICTOR HUGO	00 ha 00 a 56 ca

Total surface : 00 ha 72 a 03 ca

Désignation des BIENS appartenant à [REDACTED]

Lot numéro cinq (5) :

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, un local commercial.

Et les mille cinq cent soixante-douze /dix millièmes (1572 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Désignation des BIENS appartenant à [REDACTED]

Lot numéro six (6) :

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, un local commercial.

Avec les mille trois cent cinquante-trois /dix millièmes (1353 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Lot numéro sept (7) :

Dans le bâtiment E, au rez-de-chaussée, un local commercial.

Et les cinq cent vingt-cinq /dix millièmes (525 /10000 èmes) de la propriété du sol et des parties communes générales.

Le tout formant un même ensemble dénué de toute séparation matérielle.

Il est précisé que les terrasses mises à disposition par la Mairie de LA TESTE DE BUCH (33260) sont exclues du périmètre du Bail.

[REDACTED]

[REDACTED]

Etat descriptif de division – Règlement de copropriété

L'ensemble immobilier sus désigné a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par Maître Dominique POIRAUD, Notaire à ARCACHON, le 2 mai 2012, dont une copie authentique est en cours de publication au 3ème bureau des hypothèques de BORDEAUX.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, 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 visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} mai 2017, pour se terminer le 30 avril 2026.

Le preneur aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en donnant congé par acte d'huissier ou lettre recommandée avec accusé de réception au moins SIX MOIS à l'avance.

Le Bailleur aura la même faculté 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 existant, de la surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Dans cette hypothèse, le congé devra être donné par ce dernier dans les formes et délais prévus par l'article L.145-9 du Code de commerce.

A défaut de congé, le bail se prolongera tacitement au-delà du terme fixé. Au cours de la tacite prolongation, le congé devra être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés exclusivement par le "Preneur" à l'exploitation de son activité de **restaurant, bar, brasserie** à l'exclusion de toute autre type de restauration et de toute autre activité même temporairement.

Toutefois, le "Preneur" pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L.145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L.145-48 du même Code (déspécialisation plénière).



CHARGES ET CONDITIONS

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 exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC -

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes	1ère
de 701 à 1500 personnes	2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, - les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :

Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux

ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

-CHARGES ET ABONNEMENTS DIVERS

Le loyer ci-dessous fixé est stipulé net de toutes charges afférentes à la location, lesquelles seront intégralement supportées par le Preneur, sans exception, ni réserve.

Le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera au Preneur dans les trois mois de cette clôture un arrêté détaillé des charges, pièces justificatives à l'appui.

En outre, le Preneur devra payer à compter de l'entrée en jouissance, tous les abonnements souscrits notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, Internet ainsi que tout contrat conclu relativement à l'exploitation des locaux loués.

- IMPÔTS ET TAXES

1 - Le Preneur devra acquitter 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.

2 - Le Preneur remboursera en outre, au Bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes de lotissement, municipales ou autres, et augmentations d'impôts pouvant être créées à la charge des locataires, de la nature et sous quelque dénomination que ce soit, et remboursera au Bailleur les sommes qui pourraient être avancées par lui à ce sujet.

Enfin, le Preneur supportera la taxe foncière afférente aux locaux loués.

- ETAT DES LIEUX LOUÉS

1 - Le Preneur prend les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée ou par la vétusté.

2 - Le Preneur à l'intention de réaliser de nouveaux travaux de décoration et d'aménagement (et non de gros œuvre), nécessaires à l'exercice de sa futur activité commerciale. Il s'engage à cet effet à remettre au Bailleur copie du dossier d'autorisation de travaux qu'il entend déposer auprès de l'autorité administrative compétente.
En outre, il est précisé que le coût de tels travaux sera supporté intégralement par le Preneur.

- DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions des articles L.134-1 et L.134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur a remis ce jour au Preneur un Diagnostic de Performance Energétique relatif aux locaux loués.

Informations relatives aux risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le Bailleur a remis ce jour au Preneur un état des risques naturels et technologiques (ERNT) du périmètre dans lequel sont situés les locaux donnés à bail.

Catastrophes naturelles

Le Bailleur déclare conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV ou L.128-2 du Code de l'environnement qu'à sa connaissance les locaux loués n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité par une compagnie d'assurances au titre d'une catastrophe naturelle ou technologique.



Règlementation sur l'amiante

Compte tenu de la date de construction de l'immeuble dont dépendent les locaux loués, le Bailleur n'a pas l'obligation de faire effectuer un repérage simple de flocage, calorifugeages, faux-plafonds, produits et matériaux susceptibles de contenir de l'amiante.

CHARGE D'ENTRETIEN, REPARATION, EMBELLISSEMENTS, TRAVAUX

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, liées à la vétusté, liées à un vice de construction, liées à un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers, rendues nécessaires par son propre fait, dans leur intégralité, incombe au PRENEUR, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

Le PRENEUR supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du PRENEUR.

De son côté, le BAILLEUR conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,



- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du BAILLEUR.

Le PRENEUR supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au BAILLEUR pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le BAILLEUR :

Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux (préventifs, curatifs, d'éradication, de ravalement) des Locaux et de ses équipements et portant sur :
 - les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles, ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil,
 - les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures,
 - les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration,
 - les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux,
 - les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries,
 - les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets,
 - les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien, de remplacement, de réparation et travaux des Locaux et de ses équipements

rendus nécessaires par le propre fait du PRENEUR y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) engagés pour effectuer des travaux d'embellissement en ce compris ceux ressortant du domaine de l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), ceux réalisés en vue de remédier à la vétusté et ceux ayant pour objectif de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation applicable, dès lors que le montant de ces travaux d'embellissement excéderait celui du coût du remplacement à l'identique.

Catégories de charges incombant au BAILLEUR en intégralité :

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements détruits par son propre fait.

- Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) portant sur les éléments constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc.), Exception étant expressément faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement réalisés y compris s'ils ressortent du domaine de l'article 606 du Code civil, s'ils ont pour objet de remédier à la vétusté ou encore de mettre en conformité avec la réglementation applicable des Locaux, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.

- Les honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, hormis ceux liés aux travaux d'embellissement entrant dans le champ d'application du dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce,

- Les honoraires de gestion des loyers.

Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le BAILLEUR déclare :

- sur les travaux réalisés du fait du BAILLEUR au cours des trois années précédentes :

Aucuns travaux n'ont été réalisés au cours des trois années précédentes

- sur les travaux qui seront réalisés du fait du BAILLEUR au cours des trois prochaines années :

Aucuns travaux ne sont prévus autres que ceux résultant de l'adaptation par le preneur des locaux à son activité, à ses frais et sous sa responsabilité.

Le PRENEUR tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le BAILLEUR ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le BAILLEUR et restée sans réponse pendant 30 jours, le BAILLEUR pourra faire exécuter ces mesures, mais le PRENEUR en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

Travaux effectués par le BAILLEUR :

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le BAILLEUR jugerait nécessaires d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le PRENEUR devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le BAILLEUR aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du PRENEUR.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le BAILLEUR estimerait nécessaire, utile ou même convenable s'en faire entreprendre.

Toutefois, cette clause deviendrait inapplicable dès lors que les travaux empêcheraient purement et simplement la délivrance des lieux loués que l'article 1719 alinéa premier du Code civil impose au propriétaire.

Information du BAILLEUR



Le PRENEUR devra informer immédiatement le BAILLEUR de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

- OBLIGATIONS DU PRENEUR CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS

A - MODALITÉS DE JOUISSANCE DES LOCAUX

1 - Le Preneur devra jouir des lieux loués en bon père de famille.

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 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.

Particulièrement, le Preneur se devra d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que le règlement de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

2 - 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.

3 - 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 voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

4 - Il fera son affaire personnelle des éventuelles injonctions des services compétents et prendra à sa charge toute mise en conformité à ladite réglementation.

Il devra en outre faire son affaire personnelle de la réglementation relative à l'hygiène, la salubrité et la sécurité dont il déclare avoir parfaite connaissance. Il devra se soumettre, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le Bailleur, à 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.

Sur ces sujets, les parties entendent expressément rappeler que les consorts [REDACTED] sont propriétaires occupants d'un appartement de type T4 situé au deuxième étage de la résidence [REDACTED] soit au-dessus des locaux objets des présentes.

Se plaignant de nuisances olfactives et sonores caractérisant selon eux un trouble anormal du voisinage, les époux [REDACTED] ont sollicité en référé l'organisation d'une mesure d'expertise judiciaire.

Par ordonnance en date du 23 mars 2015, Monsieur [REDACTED] a été désigné en qualité d'expert, avec notamment pour mission de vérifier si les nuisances alléguées par les consorts [REDACTED] existent et dans l'affirmative de les décrire, d'en rechercher les causes, ainsi que leur date d'apparition.

Monsieur [REDACTED] a déposé son rapport le 2 décembre 2015.

A la suite de ce rapport et suivant exploit du 12 janvier 2016, les consorts [REDACTED] ont fait délivrer assignation au fond à la seule société TAPAS DE JOUR, afin de l'entendre condamnée sur le fondement de la théorie des troubles anormaux du voisinage au paiement des sommes suivantes :

- 15 000 € en indemnisation de leur préjudice de jouissance
- 50 000 € en indemnisation du préjudice résultant de la dépréciation de leur bien immobilier
- 5 000 € en application de l'article 700 du Code de procédure civile outre les entiers dépens.

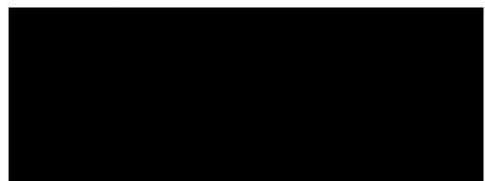
Enfin et suivant exploit en date du 4 avril 2016, la société TAPAS DE JOUR fait délivrer assignation aux consorts [REDACTED] mais également à la société [REDACTED] afin de les entendre condamner in solidum à la garantir et à la relever indemne de toutes les condamnations susceptibles d'être prononcées à son encontre au bénéfice des époux [REDACTED]

Cette procédure est actuellement pendante.

Dans son rapport, l'expert judiciaire écrit notamment que :

« Il n'existe pas de référentiel réglementaire permettant de définir si la nature ou l'intensité d'une odeur peuvent être considérée comme une nuisance de voisinage, il s'agit d'une appréciation qui est parfois difficile à établir et qui reste toujours subjective.

Nous pouvons cependant considérer que ce type d'odeur dans le milieu ambiant de l'air marin de LA TESTE constitue un trouble anormal de voisinage préjudiciable à la jouissance normale de l'appartement et de sa terrasse privative. »



L'expert judiciaire a en outre considéré que :

« La conception de l'immeuble n'a prévu aucune gaine d'extraction verticale au-dessus des locaux commerciaux pour évacuer hors toiture les éventuels effluents liés aux activités de ces locaux.

La distance réglementaire de 8 mètres, minimum nécessaire pour diluer et évacuer les éventuelles odeurs résidentielles pour ce type d'activité, ne peut être respectée (le règlement sanitaire départemental RSD article 63-1 annexe 25.01 page 36 – 37, précise bien « l'air extrait de locaux doit être rejeté à au moins 8 mètres de toute fenêtre ou de toute prise d'air neuf... »

A titre de condition essentielle et déterminante des présentes, et sans laquelle les consorts GUBBIOTTI n'auraient pas accepté de lui consentir un nouveau bail commercial en vertu des présentes, la Société TAPAS DE JOUR déclare qu'elle entend faire son affaire personnelle de ce contentieux et qu'elle se désistara donc d'instance et d'action contre les consorts GUBBIOTTI dans les huit jours au plus tard suivant la signature des présentes, ainsi qu'elle s'y oblige.

La SAS TAPAS DE JOUR, ainsi que tous occupants de son chef, notamment par suite de tout acte translatif emportant mutation du droit au bail, renonce définitivement et irrévocablement à tous recours contre le Bailleur au titre des troubles générés par l'exploitation commerciale des lieux loués.

5 – Le Preneur exploitera les terrasses mises à disposition par la Mairie de LA TESTE DE BUCH (33260) sous sa seule responsabilité et fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de toute réclamation, contestation, diminution ou suppression relatives à ces terrasses.

B - OBLIGATIONS DIVERSES CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX

Surveillance du personnel

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne trouble pas les voisins.

Etalages extérieurs. Eventaires

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconque 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.



Enseignes

Le Preneur pourra installer une ou plusieurs enseignes extérieures, sous réserve de l'autorisation préalable, expresse et par écrit du Bailleur.

En outre, le Preneur s'engage à obtenir les autorisations nécessaires et respecter scrupuleusement la réglementation applicable aux enseignes et à mettre en conformité ces dernières si cette réglementation venait à être modifiée.

Les modifications éventuelles seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur s'engage à veiller à ce que les enseignes qu'il aura 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.

Clause concernant les charges de ville et de police

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité, hygiène, 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.

Entreposage et déchargement des marchandises

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.

Exercice de l'activité

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

Destruction des parasites

Le Preneur s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc., dans les parties privatives, aussi bien dans les lieux loués que dans leurs annexes (réserve, cave...). 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).

Animaux

Le Preneur ne pourra avoir dans les lieux aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou dangereux ou agressif.

Obligations diverses

Le Preneur s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation 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 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 Preneur.

C - 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 devra tenir les lieux loués garnis de meubles, objets mobiliers et matériel professionnel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

D - VISITE DES LIEUX

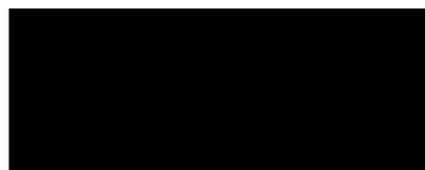
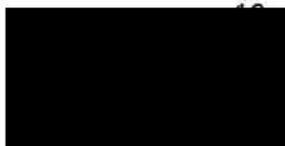
1 - En cours de bail :

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son représentant ou 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 et en dehors de la période des heures de services, soit de 12h00 à 16h00. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

2 - En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail :

En cas de mise en vente de l'immeuble, le Preneur devra laisser visiter les lieux de 10 heures à 12 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

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.

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.

- OBLIGATIONS DU BAILLEUR

A - VICES CACHÉS

Le Bailleur sera tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments. Le Preneur ne pourra cependant prétendre sur ce fondement à aucune indemnité, ni diminution de loyer, alors même que les travaux nécessités dureraient plus de 40 jours.

B - RESPONSABILITÉS ET RECOURS

1 - 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 renoncements 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.

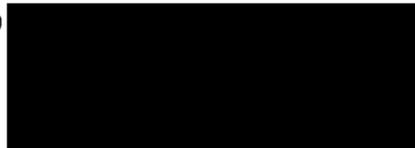
Le Preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption 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 et équipements de l'immeuble.

c) 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.

d) 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 Preneur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

e) 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.

2 - 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.

C - CONCURRENCE EXERCÉE PAR LE BAILLEUR

Il est précisé ici que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux les activités visées à l'article 3 des présentes, n'entraîne aucune restriction aux droits du Bailleur.

- ASSURANCES

1 - 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 les locaux ou à l'extérieur des locaux et notamment sur les places de parking présentement louées, 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.

2 - La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur 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.

3 - 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.



4 - Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, 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 voisins.

- DESTRUCTION DES LIEUX LOUÉS

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du Bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le Preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

- TRANSMISSION DU CONTRAT

A - CESSIION DE DROIT DE BAIL

1 - Le bail ne pourra être cédé au présent bail sans l'accord préalable et écrit du Bailleur, si ce n'est à son successeur dans son fonds de commerce.

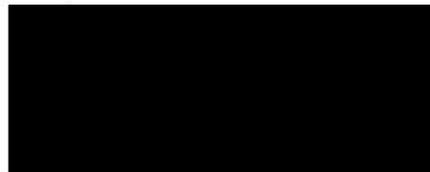
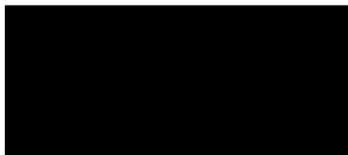
2 - Le Bailleur devra cependant être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au Bailleur d'un projet d'acte de cession.

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

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

En cas de cession, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail pendant une période de trois ans à compter du jour de la cession.

Par suite, il s'engage à faire prendre par le cessionnaire dans l'acte de cession un engagement solidaire envers le Bailleur tant pour le paiement du loyer et des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.



Cette solidarité sera toutefois limitée, pour chacun des cessionnaires, à une période de trois ans à compter du jour de la cession.

4 - Toute autre mutation du droit au bail, sous quelque forme que ce soit (cession, apport en société, fusion, échange, dation, donation, legs, succession) ne pourra s'opérer sans l'accord et écrit du bailleur.

B - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux, ou donner son fonds en location-gérance qu'avec l'accord préalable et écrit du bailleur et sous réserve de la même responsabilité solidaire du locataire et du sous-locataire.

C - FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-22 et L.145-16 du Code de commerce, 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 bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

- DROIT DE PREEMPTION DU BAILLEUR

Il est expressément convenu entre les parties que, si au cours du bail ou de l'un de ses renouvellements, le Preneur décide de vendre le fonds de commerce exploité dans le bien immobilier loué, il sera tenu de faire connaître au Bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, avant la réalisation de la vente, le prix proposé par l'acheteur avec lequel il sera d'accord, ses modalités de paiement, les conditions générales de la vente projetée, ainsi que l'identification complète de l'acquéreur intéressé.

A conditions égales, le Preneur devra donner la préférence au Bailleur, ou à toute personne physique ou morale qu'il souhaitera se substituer, sur tout autre acquéreur éventuel.

Le Bailleur devra pour sa part faire connaître son intention d'user du droit de préférence par lettre recommandée avec avis de réception adressée au Preneur dans le mois de la réception de la notification que ce dernier lui aura fait.

Il devra faire en sorte de réaliser la vente dans les 45 jours qui suivront son acceptation.

A défaut, et si le retard lui est personnellement imputable, il sera déchu dudit droit et le Preneur recouvrira sa liberté de céder son fonds de commerce à l'amateur dont la proposition n'avait pas été acceptée par le Bailleur.



- RENOUELEMENT DU BAIL

1 - Fixation du loyer du bail renouvelé

Le loyer du bail renouvelé sera fixé dans les conditions prévues par les articles L.145-33 et suivants du Code de commerce.

2 - Établissement d'un nouveau bail

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. 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.

- RESTITUTION DES LIEUX

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

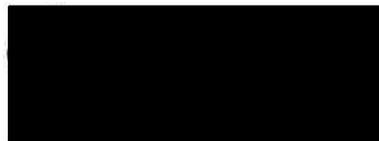
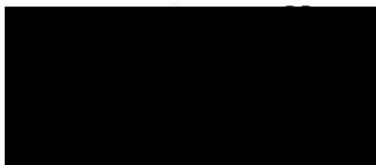
Si le Preneur se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150 €) par jour de retard. Il serait en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 30 %.

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

2 - 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.

3 - 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 lieux des locaux loués en présence d'un huissier et aux frais du Preneur, 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.

4 - 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.

TOLERANCES

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

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

INDEMNITE

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le Bailleur de la dépréciation de l'immeuble par l'octroi au Preneur de la propriété commerciale, ce dernier versera une somme de **cinquante mille euros Hors Taxes (50.000,00 €)**.

Ce paiement a le caractère d'une indemnité et reste définitivement acquis au « BAILLEUR », même en cas de résiliation de bail et ce pour quelque cause que ce soit, étant précisé que ce droit d'entrée est considéré comme la contrepartie de l'abandon de la propriété commerciale et non comme supplément de loyer.

Cette indemnité sera payée comme suit :

1/ Le 30 septembre 2017, la somme de 25.000 € revenant pour la somme de **treize mille six cents euros (13.600 €)** à [REDACTED] et pour **onze mille quatre cents euros (11.400 €)** à [REDACTED] et [REDACTED] par chèques de banque ou virements.

Le preneur remet ce jour un chèque de 25.000 € tracé à l'ordre de Monsieur [REDACTED] à charge pour lui de l'encaisser à l'échéance convenue et d'effectuer la répartition entre bailleurs.

2/ Le 1^{er} mai 2018, la somme de 25.000 € revenant pour la somme de **treize mille six cents euros (13.600 €)** à [REDACTED] et pour **onze mille quatre cents euros (11.400 €)** à [REDACTED] par chèques de banque ou virements.

Les paiements susvisés sont stipulés à titre de condition résolutoire des présentes.

En conséquence et sans qu'aucune formalité ne soit nécessaire, le défaut de paiement de tout ou partie des sommes dues aux échéances convenues entrainera la résolution rétroactive et de plein droit des présentes.

La résolution des présentes ne donnera lieu au paiement d'aucune indemnité au profit du preneur et les loyers versés demeureront acquis au Bailleur en réparation du préjudice subi.

Il est ici précisé qu'en garantie du paiement de cette indemnité

LOYER

1 - Montant

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **soixante-douze mille euros Hors Taxes et Hors charges (72.000,00 € H.T)**, stipulé payable en douze termes égaux de six mille euros Hors Taxes et Hors Charges (6.000,00 € H.T) entre les mains :

- De Monsieur [REDACTED] ou du mandataire qu'il désignera, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui, tous les 5 du mois, au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **trois mille deux cent soixante-cinq euros Hors Taxes et Hors charges (3.265,00 € H.T)**,

- De [REDACTED] et [REDACTED] ou du mandataire qu'ils désigneront, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux, tous les 5 du mois, au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **deux mille sept cent trente-cinq euros Hors Taxes et Hors charges (2.735,00 € H.T)**,

Les paiements ne pourront être réalisés que par chèque ou par virement bancaire ou postal, ou encore par prélèvement sur compte bancaire du Preneur, à l'exclusion de tous effets de commerce (lettre de change, bordereau Dailly, etc...).

Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance commune malgré les paiements répartis. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le Bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard au taux légal du montant H.T du loyer mensuel par jour de retard.

REVISION CONVENTIONNELLE DU LOYER

Augmentation du loyer de base hors indexation

De convention expresse entre les parties, le loyer de base susvisé sera augmenté :

1/ dès la réalisation par le preneur d'un chiffre d'affaires annuel hors taxe d'au moins un million d'euros (1.000.000 € H.T) :

A la somme annuelle de **soixante-quinze mille euros Hors Taxes et Hors charges (75.000,00 € H.T)**, stipulé payable en douze termes égaux de six mille deux cent cinquante euros Hors Taxes et Hors Charges (6.250,00 € H.T) entre les mains :

- De Monsieur [REDACTED] ou du mandataire qu'il désignera, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui, tous les 5 du mois, au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **trois mille quatre cents euros Hors Taxes et Hors charges (3.400,00 € H.T)**,

- De [REDACTED] ou du mandataire qu'ils désigneront, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux, tous les 5 du mois, au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **deux mille huit cent cinquante euros Hors Taxes et Hors charges (2.850,00 € H.T)**,

2/ dès la réalisation par le preneur d'un chiffre d'affaires annuel hors taxe d'au moins un million deux cent mille euros (1.200.000 € H.T) :

A la somme annuelle de **soixante-dix-huit mille euros Hors Taxes et Hors charges (78.000,00 € H.T)**, stipulé payable en douze termes égaux de six mille cinq cent euros Hors Taxes et Hors Charges (6.500,00 € H.T) entre les mains :

- De [REDACTED] ou du mandataire qu'il désignera, en son domicile ou à tout autre endroit indiqué par lui, tous les 5 du mois, au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **trois mille cinq cent trente-six euros Hors Taxes et Hors charges (3.536,00 € H.T)**,

- De [REDACTED] ou du mandataire qu'ils désigneront, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux, tous les 5 du mois, au moyen de **douze termes égaux** d'un montant de **deux mille neuf cent soixante-quatre euros Hors**

Taxes et Hors charges (2.964,00 € H.T).

Pour la détermination du chiffre d'affaires annuel du Preneur, ce dernier s'oblige à communiquer chaque année au Bailleur et dans les 4 mois de la clôture de son exercice comptable annuel, une copie de son bilan certifié par un expert-comptable de son choix.

L'augmentation éventuelle du loyer de base en résultant prendra alors effet au 1^{er} mai de l'année civile suivant immédiatement la clôture du dernier exercice comptable révélant les seuils de chiffre d'affaires susvisés.

Le ou les augmentations du loyer de base en considération du seuil de chiffre d'affaires du Preneur resteront acquises au Bailleur dès lors que ce seuil aura été atteint au moins une fois.

Indexation annuelle et automatique :

À compter du 1^{er} mai 2018 et pour chacune des années suivantes à cette même date du 1^{er} mai, le loyer variera automatiquement sans que le Bailleur (ou le Preneur) ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice choisi par les parties suivant les modalités ci-après exposées.

L'indice de base sera le dernier indice publié à la date de signature du bail et l'indice d'indexation celui du même trimestre de l'année suivante. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice d'indexation et l'indice d'indexation, le dernier indice publié au jour de l'indexation.

Indice d'indexation :

L'indice choisi par les parties est l'indice national des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le Preneur avait versé au Bailleur à l'occasion du bail conclu en la forme authentique le 6 mai 2014, une somme de **dix-sept mille sept cent euros (17.700,00€)** correspondant à l'époque à TROIS (3) mois de loyers Hors Taxes et Hors charges, à titre de dépôt de garantie.

Afin d'éviter de nouvelles écritures entre les mêmes parties, celles-ci ont convenu que cette même somme resterait acquise au Bailleur à titre de dépôt de garantie pour garantir l'exécution des obligations découlant des présentes.

Ce dépôt sera productif d'intérêts au taux légal l'an pour la somme excédant celle qui correspond à deux termes de loyer.

Il ne sera pas imputable sur la dernière échéance de loyer sauf autorisation



expresse et écrite du Bailleur, 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 d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

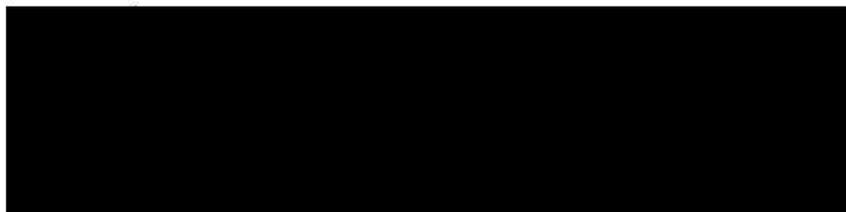
En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ledit dépôt restera acquis au Bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

CLAUSE RESOLUTOIRE

- À défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail, ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le bail sera résilié de plein droit.

2 - Si dans ce cas, le Preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150 €) par jour de retard. Il serait en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location.

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



CLAUSE PÉNALE

1 - À défaut de paiement du loyer, 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 dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues de frais contentieux, et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt de retard au taux légal sur la base du montant H.T du loyer mensuel par jour de retard.

2 - En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du présent bail, 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 tout ordre qu'il aura éprouvés de ce chef.

DÉCLARATIONS FISCALES

Le Bailleur déclare que, en application de l'article 260 du Code Général des Impôts, il a opté pour son assujettissement à la Taxe sur la Valeur Ajoutée à raison de la présente location.

En conséquence, en application de l'article 234 nonièrs III - 2°, le présent bail sera exonéré de toute contribution sur les revenus locatifs.

REPRESENTANT DU BAILLEUR

Toutes les notifications, courriers, réclamations, et autres devront être adressées à Monsieur [REDACTED] représentant du bailleur, et vaudront conjointement pour lui-même et [REDACTED]

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.

Toute modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de mandataires sociaux, etc.) devra être signifiée au Bailleur dans le mois de la modification.

[REDACTED]

[REDACTED]

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.

DECLARATIONS

Le "Bailleur" déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le "Preneur" atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige.

Le "Preneur" ou ses ayants-droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font



élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son domicile.
- Le "Preneur" dans les locaux loués.

FORMALISME LIE AUX ANNEXES

Les annexes, s'il en existe, font partie intégrante des présentes.

DONT ACTE sur trente et une pages

Comprenant

- renvoi approuvé :
- blanc barré :
- ligne entière rayée :
- nombre rayé :
- mot rayé :

Paraphes



A LA TESTE DE BUCH le 10 mai 2017

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte en quatre exemplaires originaux, dont un pour l'enregistrement.

BAILLEUR 	
BAILLEUR 	
PRENEUR 	

Enregistré à : SIE ARCACHON-CELLULE ENREGISTREMENT

Le 11/05/2017 Bordereau n°2017/273 Case n°3

Ext 587

Enregistrement : 25 €

Pénalités :

Total liquidé : vingt-cinq euros

Montant reçu : vingt-cinq euros

L'Inspectrice des finances publiques

Stéphanie GAUDE
inspectrice
des Finances Publiques

31

