

BAIL DE LOCAUX A USAGE COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNEES :

- **Madame Julienne METBACH**, de nationalité française, née le 17 septembre 1943 à PAU (64),
« Poste Restante » – 77200 TORCY,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »,
D'UNE PART,

ET :

La Société **SA CAMMAS**, Société par actions au capital de 76.224,51 euros, le siège social est fixé 84 bis, avenue Jean Mermoz – 33185 LE HAILLAN, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 340 129 725, représentée par Monsieur Maurice CAMMAS, Président du Conseil d'Administration,

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

Bailleur et Preneur déclarent :

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

Le droit au bail des locaux sis 84 bis, avenue Jean Mermoz au HAILLAN (33185) résulte d'un acte sous seing privé en date du 19 juin 2002, aux termes duquel Madame Julienne METBACH a donné à bail à compter du 1^{er} juillet 2002 à la Société CAMMAS et s'est tacitement poursuivi depuis le 1^{er} juillet 2011. Par les présentes, les soussignées ont décidé de résilier amiablement le bail sus relaté afin de conclure à compter de ce jour le présent bail commercial.

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

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

ARTICLE 1 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Les lieux loués sont situés 84 bis, avenue Jean Mermoz – 33185 LE HAILLAN, sur un terrain d'une superficie de 725 m², cadastré sur la parcelle n°13, feuille 000AR01, accessible via un portail coulissant et comprenant :

- Un local d'une surface globale d'environ 170m² de forme carré, comprenant :

- Une pièce de 18 m², servant de bureau, vitrée du côté de l'atelier, avec une porte coulissante, équipée d'un convecteur et d'un luminaire.
- Une pièce de 15 m² disposant d'un WC, d'une douche et d'un lavabo, d'un convecteur et d'un chauffe-eau électrique. Le sol de cette pièce est en béton et elle n'est pas isolée.

L'ensemble est vétuste et dégradé (peinture, ouvrants, sanitaire, éclairage, revêtement de sol, sont à rénover).

me

ms b

La toiture du local est en Everit et composé de quelques plaques en polycarbonate translucide.

La toiture n'est pas isolée.

Les murs du local sont constitués de parpaing et ne sont pas isolés.

Le local dispose d'un ouvrant coulissant donnant accès à un atelier dont la désignation est exposée ci-après.

- Une mezzanine située au-dessus des deux pièces précitées accessible par un escalier métallique d'une surface d'environ 34m² composée d'un plateau nu non aménagé.
- Un atelier d'une surface d'environ 137 m² équipé de :
 - d'un pont élévateur deux bras ;
 - d'un établi ;
 - de l'outillage à main nécessaire à la réparation automobile ;
 - d'outillage pneumatique (clé à choc, ponceuse, etc...).

Le sol est en béton brut. L'éclairage est assuré par 3 luminaires « néon » et 5 luminaires suspendus. La distribution électrique a été refaite récemment et est conforme aux normes en vigueur.

A l'extérieur contre le bâtiment atelier, côté droit, sont disposés une machine pour le montage des pneus ainsi qu'un compresseur. Cette zone est couverte (toiture en bardage de tôle) et dispose d'une mezzanine où sont entreposés les pièces d'occasion. Un portail permet de fermer cette zone.

Tel que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

ARTICLE 2 - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

Servitudes:

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

Renseignements d'urbanisme:

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

Elles ajoutent avoir pris par elles-mêmes tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme en ce qu'elles concernent notamment la constructibilité, l'alignement, les droits de préemption, les servitudes d'utilité publique, les équipements publics et les opérations en cours.

Elles dispensent expressément le rédacteur de demander un certificat d'urbanisme auprès de la Mairie du HAILLAN ou des Services Départementaux de l'Équipement, voulant faire leur affaire personnelle de tous les effets éventuellement préjudiciables qui pourraient résulter de cette abstention et décharger le rédacteur de toute responsabilité à cet égard.

Amiante et Termites:

Le local ci-dessus désigné n'entre pas dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante.

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

Prévention des risques naturels et technologiques:

Le Bailleur déclare que l'immeuble objet des présentes est situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou naturels prévisibles, prescrit ou approuvé ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État. En ce sens, un état des risques technologiques ou naturels est ci-après annexé.

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

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice de l'activité de vente de voitures neuves et d'occasion, réparation mécanique et carrosserie.

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

ARTICLE 4 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, **commençant à courir le (à compléter) pour se terminer le (à compléter).**

Le locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

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

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 et du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

ARTICLE 5 – CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

Loyer et révision

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE MILLE CINQ CENT SOIXANTE-TREIZE EUROS ET QUARANTE-QUATRE CENTS (4573,44 €), soit TROIS CENT QUATRE-VINGT ET UN EUROS ET DOUZE CENTIMES (381,12 €) par mois, payable d'avance mensuellement au domicile du Bailleur.

Le premier paiement aura lieu le **(à compléter)**. Le Bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

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

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37, L. 145-38 et R. 145 - 20 al. 2 du Code de commerce.

Charges

Le Preneur devra supporter et rembourser au Bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "hors charges". Toutefois seront extraites éventuellement desdites charges celles correspondant à de grosses réparations, auxquelles le Preneur n'aurait pas à participer.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels le Bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au Preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le paiement des charges dues par ce dernier qui devra les régler dans le mois suivant ledit arrêté.

Impôts et taxes

Le locataire acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, taxe professionnelle, 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.

La taxe foncière reste à la seule charge du propriétaire.

Dépôt de garantie

Aucun dépôt de garantie n'a été versé.

ARTICLE 6 - ETAT DES LIEUX LOUES

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, 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, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et qui se trouvent consignés ci-dessus et pour les avoir visités.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipements ou installations compris dans la location, en conformité avec la réglementation existante (lois décrets, arrêtés, etc.) sera exclusivement supportée par le locataire. Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

ARTICLE 7 - ENTRETIEN DES LIEUX LOUES

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

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

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Le Preneur devra prévenir immédiatement le Bailleur de tous dommages ou dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux, qui aux termes du présent bail seraient à sa charge, faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices engendrés par son silence ou son retard.

ARTICLE 8 -- TRAVAUX EN COURS DE BAIL

Travaux par le Preneur

Le Preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du Bailleur seront à la charge du Preneur.

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

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété les travaux affectant les parties communes de l'immeuble et son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le Bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Il conviendra dans chaque cas avant de choisir une clause déterminée fixant la date de l'accession au profit du Bailleur, d'apprécier ses incidences sur le plan juridique, en particulier du point de vue de la fixation du loyer de renouvellement, et sur le plan fiscal.

Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat de copropriété

Le Preneur souffrira, sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours. Le Preneur devra souffrir tous travaux intéressant les parties communes, rendus nécessaires pour leur amélioration ainsi que toutes réparations, ainsi enfin que tous travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble.

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

ARTICLE 9 - REPARATIONS

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

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

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

ARTICLE 10 - OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES

Modalités de jouissance des locaux

Le locataire 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 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.

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.

Le Preneur fera son affaire personnelle, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

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

Enseignes

Le Preneur aura le droit d'installer sur la façade extérieure de l'immeuble louée toute enseigne de son choix, à la condition qu'elle ne déborde pas de la façade.

Cette enseigne pourra être lumineuse, sauf au preneur à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Le locataire veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner.

Clause concernant les "charges de ville et de police"

Le locataire 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.

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

Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligations et obligation de garnissement

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

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

Visite des lieux

1° En cours de bail

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

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 9 heures à 17 heures, sans interruption, les jours ouvrables.

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

Si l'immeuble loué est mis (ou 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.

ARTICLE 11 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

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

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.

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 collectifs et éléments d'équipements communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

al

7 ms do

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 locataire 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.

En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719, alinéa 3 du Code civil.

En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

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

En outre, il est expressément convenu :

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

ARTICLE 12 - ASSURANCES

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

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

ARTICLE 13 - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

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.

ARTICLE 14 - TRANSMISSION DU CONTRAT

Cession de droit au bail

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

Le Bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte 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 mais qu'il a par ailleurs donné son agrément dans les conditions sus-indiquées, l'acte de cession pourra être signé hors sa présence.

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.

Sous-location

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

Toutefois, le Preneur pourra céder ou sous-louer tout ou partie du local loué si le Bailleur y consent expressément et par écrit.

En cas de sous-location le locataire restera responsable solidairement avec le sous-locataire du paiement du loyer et des charges et accessoires ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail. En conséquence il s'engage à faire prendre par le sous-locataire dans l'acte de sous-location un engagement solidaire envers le bailleur tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires que pour l'exécution des clauses et conditions du bail.

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 présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

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

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

ARTICLE 15 - RENOUVELLEMENT DU BAIL

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

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

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

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

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.

ARTICLE 16 - RESTITUTION DES LIEUX

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

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

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

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

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

Dans l'hypothèse où le Preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le Bailleur ferait chiffrer le montant des dites 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.

ARTICLE 17 – DIVERS

Changement d'état ou de statut juridique du Preneur

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

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

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 des dites 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.

Frais

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

Élection de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile, le Preneur dans les locaux loués et le Bailleur à l'adresse indiquée en tête des présentes.

Attribution de juridiction

Tout différend relatif au présent acte et à ses suites est de la compétence du Tribunal de Commerce de BORDEAUX.

Fait à , le 8/06/2012, en exemplaires

Madame Julienne METBACH
Bailleur

SA CAMMAS
Preneur