

BAIL COMMERCIAL SCI AVENIR COMMERCIAL/Serkan TOLAN

Entre les soussignés :

La SCI AVENIR COMMERCIAL, société civile immobilière au capital social de 7 622,45 euros, ayant son siège social au 21 avenue du 11 Novembre, Résidence du Port Vauban, à ANTIBES (06600), représenté par son gérant associé, Monsieur Didier ASPE

Et par le mandataire, la SAS IMMOBILIERE SAINT-GEORGES dont le siège se situe 3, rue du Moulin à BOEIL-BEZING (64510), ayant pour Président Monsieur Guillaume RENAUD.

Cartes Professionnelles Gestion/ Syndic/ Transaction : CPI 6402 2016 000 003 512

Délivrées par : PAU le 22/01/2019

Garant : SOCAF 26, Avenue de Suffren 75015 PARIS

Garanties : Gestion 120 000 Euros / Syndic 120 000 Euros / Transaction Sans manquement de fonds 110 000 Euros

Ci-après "LE BAILLEUR", d'une part,

Monsieur Serkan TOLAN, né le 27/10/1993 à BORDEAUX, demeurant 109 avenue du Médoc à EYSINES (33320)

Et, ci-après "LE PRENEUR", d'autre part,

Il a été convenu ce qui suit :

Article 1er - Objet du Contrat

Le BAILLEUR donne à bail à titre commercial dans les conditions qui suivent, au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 2.

Article 2 – Désignation et destination des lieux

1 – Adresse des locaux donnés en location :

Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, les locaux ci-dessous désignés dépendant d'un immeuble sis 30 RUE SAMONZET à PAU (64000)

A savoir :

Le lot n°21 : un local à usage commercial situé au rez-de-chaussée de la copropriété, et les HUIT CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES (843/10000^{ème}) des parties communes générales.

Tels que lesdits lieux existent, se poursuivent et comportent, le PRENEUR déclarant en avoir une parfaite connaissance.

2 – Consistance des locaux donnés en location :

Superficie (m²) : 127,12 m2 (dont 15,02 m2 de terrasse)..... Terrain (m²) : Néant..... Nb pièces : 2 (cf.plan)

Équipements : hotte professionnelle (non testée).....

Détails : Murs commerciaux de 112,10 m2 environ, comprenant une surface de vente avec comptoir-bar, une cuisine indépendante, un couloir desservant un vestiaire, des toilettes indépendantes et une terrasse extérieure de 15 m2 environ situé à l'arrière du local. Portes vitrées donnant sur la rue Samonzet. Chauffage électrique.

Toute différence entre la superficie indiquée ci-dessus et la superficie réelle des Locaux ne pourra en aucun cas justifier ni réduction, ni augmentation de loyer.

3- Destination des locaux donnés en location :

Le PRENEUR devra exercer dans les lieux loués l'activité de : restauration rapide avec vente au comptoir d'aliments et de boissons non alcoolisées à consommer sur place, à emporter ou à livrer par véhicule ou non, à l'exclusion de toute autre et avec l'obligation pour le PRENEUR de ne créer aucune nuisance du fait de son activité tant dans l'immeuble que dans les immeubles voisins, de telle sorte que le BAILLEUR ne puisse être inquiété.

Les seules extensions ou transformations d'activités admises seront celles qui auront été régulièrement autorisées dans le cadre des dispositions de l'article L 145 – 47 du Code de Commerce.

4 – Etat des locaux loués :

Un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, ou par un tiers mandaté par eux, lors de la prise de possession des locaux par le PRENEUR. L'état des lieux est joint aux présentes.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues par l'article L. 145-40-1 du Code de Commerce, il sera alors établi par un Huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Il est également rappelé que le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article

ST

1731 du Code civil.

En cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds de commerce et lors de la restitution des locaux, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux.

Le PRENEUR se déclare satisfait de l'état des locaux loués et ne pourra exiger du BAILLEUR aucun travaux de reprise, de réfection, de remise en état ou aux normes, ni adjonction d'équipements supplémentaires, notamment en matière de sécurité, qu'il s'agisse de malfaçons ou de défauts de conformité.

De même, le PRENEUR ne pourra formuler aucune réclamation du fait de constructions ou d'aménagements quelconques susceptibles de modifier ultérieurement les vues et l'environnement des locaux loués.

Le PRENEUR considère également que l'obligation de délivrance des locaux loués a été parfaitement remplie par le BAILLEUR. Il prendra possession des locaux loués dans l'état où ils se trouveront à la date de prise d'effet du bail, sans exception ni réserve et sans recours à l'encontre du BAILLEUR, ceci pour quelque cause que ce soit.

Le PRENEUR reconnaît enfin que les locaux qu'il a visités ne présentent ni vice ni défaut qui empêche leur usage.

Article 3 - Prix

1 - Montant du loyer

Le bail est consenti moyennant un loyer annuel de QUINZE MILLE SIX CENTS EUROS (15 600 euros) hors taxes et hors charges pendant la première période annuelle.

Le loyer sera payable chaque mois, d'avance, le 1^{er} de chaque mois. Néanmoins, il est convenu entre le bailleur et le locataire que le loyer sera appelé pour la première fois le 1er octobre 2021.

Le loyer n'est pas soumis à la TVA au taux de 20 % actuellement en vigueur. Néanmoins, si en cours de bail, le bailleur fait le choix d'être assujéti à la T.V.A, un avenant en ce sens devra être régularisé.

2 - Révision du loyer

Ce loyer sera susceptible de varier proportionnellement à l'indice suivant : ILC (indice des loyers commerciaux).
La première révision interviendra le 30 juillet 2022.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se confond pas avec la révision triennale prévue par les articles L.145-37, L. 145-38 et R. 145-20 du code de commerce.

Le réajustement du loyer se fera en vertu de la présente clause tous les ans à compter de la date de signature du présent bail. L'indexation jouera de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date d'échéance du terme annuel.

Le dernier indice actuellement publié est celui du 1^{er} trimestre 2021 (116,73).

Le réajustement à intervenir sera calculé par comparaison avec l'indice du 1^{er} trimestre de l'année N + 1, qui lui-même servira de base de comparaison par rapport à celui du 1^{er} trimestre de l'année suivante et ainsi de suite.

En cas de disparition de cet indice, les parties conviennent :

- d'adopter un indice de remplacement,
- si aucun indice de remplacement n'est publié, de choisir un indice similaire,
- à défaut d'accord sur cet indice, de désigner un tiers expert qui déterminera l'indice applicable.

4- Dépôt de garantie

Le PRENEUR verse au BAILLEUR à la signature des présentes, à titre de dépôt de garantie, une somme de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS correspondant à deux termes de loyer mensuel, pour garantir la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations locatives et des sommes dues par le preneur, dont le bailleur pourra être rendu responsable.

A la fin de la location, la différence en plus ou en moins sera payée ou restituée après vérification desdites réparations, déménagements, remise des clés et production par le preneur de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, d'enregistrement notamment.

En aucun cas ce dépôt de garantie ne sera productif d'intérêts au profit du preneur, le loyer ayant au surplus été fixé en tenant compte de cette disposition. À chaque réajustement de loyer, ce dépôt de garantie sera majoré, de façon à toujours correspondre à deux termes de loyer.

Il est expressément convenu que le preneur ne pourra compenser ce dépôt de garantie avec le dernier terme du loyer dû.

Article 4 – Charges locatives, - Impôts, taxes, redevances

1. Provision

Le PRENEUR réglera au BAILLEUR, en sus du loyer et à chaque terme convenu, une somme de CENT-VINGT EUROS (120 euros) à titre de provision sur les charges, travaux, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

La provision ci-dessus a été fixée en considération des charges, travaux, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours des trois dernières années. Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, en fonction des charges réelles.

Il est ici précisé que, conformément à l'article L 145-40-2 du code de commerce, la répartition des charges, travaux, impôts, taxes et redevances est fonction des tantièmes de copropriété attachés aux Locaux loués tels qu'ils sont prévus par le règlement de copropriété de l'immeuble et de ses modificatifs ultérieurs.

Le lot n°21, objet de la location, représente HUIT CENT QUARANTE TROIS/DIX MILLIEMES (843/10000ème) des parties communes générales de la copropriété.

Les charges d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux qui incombent au PRENEUR telles qu'énumérées ci-dessous, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives, et leurs équipements, occupées par le PRENEUR, ainsi que de celles engagées pour les parties communes de l'immeuble et leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachée aux Locaux selon les tantièmes de copropriété attachés aux lots constituant lesdits Locaux et les millièmes de charges correspondant.

De la même manière, le PRENEUR supportera la quote-part afférente aux locaux loués des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble nécessaires à l'exploitation de la chose louée, y compris les charges et honoraires liées à l'administration et l'entretien des parties communes.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Locataire d'un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent. Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR, à sa demande, les justificatifs de ces charges, travaux, impôts, taxes et redevances.

Enfin, pendant le cours du Bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables, ainsi que, s'il y a lieu, de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires.

2. Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur

Charges incombant au PRENEUR en intégralité, dans les limites de l'article R. 145-35 du code de commerce :

- a) 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 ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété 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 menuiseries intérieures et extérieures,
 - 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 ascenseurs, monte-charges, nacelles,
 - les interphones, visiophones, téléphones de l'immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme,
 - les revêtements des murs, plafonds et sols,
 - les espaces verts, végétation, cours intérieures, aires de jeux, bassins, fontaines, piscines, aires de stationnement, parkings, voies de circulation et leurs abords.
- b) 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 ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata des tantièmes de copropriété, dès lors qu'ils seraient rendus nécessaires par le propre fait du PRENEUR, y compris ceux réalisés sur des éléments visés à l'article 606 du Code civil.
- c) frais liés aux services collectifs de l'immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, à l'achat ou la location de containers etc.....
- d) frais d'administration et de gestion des parties communes de l'immeuble dont dépendent les Locaux.

Charges incombant au BAILLEUR en intégralité :

- a) 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, et ceux propres à l'immeuble et ses équipements, lorsqu'ils sont atteints par la vétusté, un vice de construction, détériorés ou détruits par un cas de force majeure, la faute d'un tiers ou par son propre fait.
- b) 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, à savoir toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, portes, fenêtres, baies, façades, devantures, verrières etc..... Exception faite pour les prestations et frais engagés à l'occasion des travaux d'embellissement des locaux et/ou de l'immeuble, 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, dès lors que les dépenses excèdent le coût du remplacement à l'identique, ces dépenses étant à la charge du PRENEUR.
- c) lorsque les locaux dépendent d'un ensemble immobilier, charge et coût des travaux relatifs à des locaux vacants et/ou imputables à d'autres

- d) locataires honoraires liés à la réalisation des travaux portant sur les éléments visés à l'article 606 du Code civil, sauf ceux liés aux travaux d'embellissement visés par le dernier alinéa de l'article R145-35 du Code de commerce.
- e) honoraires de gestion des loyers.

3. Impôts, taxes et redevances

Le PRENEUR devra en outre acquitter toutes contributions, impôts, taxes et redevances de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités dans les locaux loués, auxquelles il est ou pourra être assujéti. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, police et voirie dont le locataire est ordinairement tenu.

Le PRENEUR supportera la taxe foncière.

Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'ordures ménagères afférente aux locaux loués, toutes taxes sur l'eau, les fluides et sources d'énergie, ainsi que tous impôts, taxes et redevances liés aux locaux loués ou à l'immeuble dont ils dépendent.

Il est ici précisé que les montants à la charge du PRENEUR correspondent aux locaux loués et à la quote-part des parties communes nécessaires à l'exploitation desdits locaux.

4. État récapitulatif et prévisionnel des travaux

Conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce, lors de la conclusion du contrat puis tous les trois ans, le BAILLEUR communique au PRENEUR, dans les deux mois à compter de chaque échéance triennale :

- Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel. Le BAILLEUR déclare à qu'il envisage de réaliser les travaux suivants : Néant.
- Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes en précisant leur coût. Le BAILLEUR déclare qu'il a réalisé les travaux suivants : Néant.

Article 5 – Faculté de substitution

Il est convenu que le PRENEUR pourra se substituer une société par actions simplifiée, constituée par Monsieur Serkan TOLAN, né le 27/10/1993 à BORDEAUX et Monsieur Erkan TOLAN, né le 02/09/1979 à BORDEAUX.

Cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

Cette faculté de substitution devra être exercée au plus tard le 30/10/2021.

Cette substitution donnera lieu à l'établissement d'un avenant dont le coût sera à la charge exclusive du preneur.

Article 6 - Durée

Le bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives à compter du 30 JUILLET 2021 pour se terminer le 29 JUILLET 2030.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser à l'expiration de chacune des deux périodes triennales en prévenant le BAILLEUR, conformément à l'article L 145 - 4 du Code de Commerce et dans les formes et délais de l'article L 145 - 9 du même Code.

De son côté, 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 même Code afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui mettra fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus, devra donner congé à l'autre, soit par courrier recommandé avec accusé de réception, soit par acte extrajudiciaire.

Le PRENEUR qui demande à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, a la faculté de donner congé dans les formes et délais de l'article L. 145-9. Il en est de même pour les ayants droit du PRENEUR en cas de décès de celui-ci.

Article 6 - Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR devra mettre les locaux loués à la disposition du PRENEUR en les tenant clos et couverts sans déroger aux obligations du PRENEUR, concernant les travaux qui seraient nécessaires à la devanture.

Le BAILLEUR devra effectuer les réparations ou les remplacements qui peuvent devenir nécessaires autres que locatives (article 1720 du Code Civil) et notamment il devra prendre à sa charge les grosses réparations prévues par l'article 606 du Code Civil.

Article 7 - Obligations du PRENEUR

1 - Paiement

Le PRENEUR devra payer le loyer et les charges en termes égaux chaque mois, d'avance et par virement et auprès du mandataire le 1er de chaque mois.

2- Exploitation et garniture des locaux

Il devra tenir les locaux loués garnis de meubles, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des charges, clauses et des conditions du présent bail.

3 - Jouissance

Le PRENEUR devra obtenir toutes les autorisations administratives nécessaires pour l'exercice de son activité et se conformer aux lois et règlements en vigueur concernant, notamment, la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention d'un droit de voirie auprès des services de la ville compétents.

Tous travaux de conformité avec les règles de sécurité ou d'hygiène ou de travail liées au domaine d'activité du PRENEUR, ainsi que les nouvelles règles qui pourraient être édictées, seront entièrement à la charge du PRENEUR qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur.

Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il sera fait à l'emplacement désigné par le BAILLEUR, aux frais du PRENEUR et sous sa responsabilité exclusive.

Le PRENEUR devra occuper les locaux en bon père de famille et ne rien faire qui puisse troubler la tranquillité ou causer un quelconque trouble de jouissance par son fait ou celui des gens qu'il emploiera à son service.

En cas de contestation concernant son activité, il devra en faire son affaire personnelle. Il en ira de même en ce qui concerne les troubles que les autres occupants de l'immeuble ou les voisins pourraient lui occasionner.

Le BAILLEUR déclare que, conformément à l'article 1725 du Code Civil, il ne garantit pas le PRENEUR du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance, notamment en cas de vol. Le bailleur, en aucun cas, ne peut être responsable du trouble de fait provenant d'un colocataire, sa responsabilité étant strictement limitée aux troubles de droit.

4- Enseigne

Le PRENEUR pourra avec l'autorisation écrite du BAILLEUR, sous réserve de se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble et avec les règles d'urbanisme, apposer une enseigne à l'extérieure des locaux loués ou installer des stores extérieurs, tentes, marquises, auvents. Il devra maintenir ces installations en bon état d'entretien et réparation et il sera seul responsable des accidents que leur existence pourrait causer.

Il fera son affaire de l'obtention de toute autorisation administrative éventuellement nécessaire à l'apposition de cette enseigne.

5 - Entretien - Réparations

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance sans pouvoir réclamer au BAILLEUR aucune espèce de réparations, sauf si celles-ci relèvent des grosses réparations énumérées par l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR sera tenu d'entretenir les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes et de les rendre comme tel à la fin du bail, de veiller à l'entretien complet de la devanture, s'il y en a une, et d'en assurer le ravalement et la réfection des peintures chaque fois que cela sera nécessaire, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il devra veiller à l'entretien et au graissage des fermetures métalliques, à l'entretien et la réfection des toitures ou châssis vitrés et des verrières qui équipent les locaux loués, sauf si ces travaux relèvent de l'article 606 du Code Civil ; il prendra à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite, soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle, d'effraction, de vol, etc....

Le PRENEUR aura à sa charge l'entretien, les réparations et les travaux qui pourraient être prescrits ou imposés par les autorités administratives ou par la réglementation, quelle qu'en soit la nature, exception faite de ceux qui relèvent de l'article 606 du code civil, dès lors que c'est en considération du commerce exercé dans les lieux ; il effectuera à sa charge les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, d'isolement et de sécurité contre l'incendie, d'hygiène et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public, pour le cas où cette réglementation serait applicable.

Le PRENEUR aura également à sa charge les travaux les travaux d'accessibilité imposés par les autorités administratives dans les lieux loués. Il devra obtenir l'accord écrit du BAILLEUR, et le cas échéant celui de l'assemblée des copropriétaires, préalablement à leur exécution.

Le PRENEUR devra ramoner les cheminées, s'il y a lieu, à ses frais par le fumiste de l'immeuble toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois l'an comme en fin de jouissance ; nettoyer grilles, conduits et bouches de ventilation ou d'aération de manière que celles-ci soient toujours en parfait état de fonctionnement ; il ne pourra utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur.

Le PRENEUR devra prendre un contrat d'entretien auprès d'un spécialiste pour entretenir à ses frais la chaudière qui équipe les locaux et en justifier au BAILLEUR.

6 - Travaux

Le PRENEUR devra supporter, sans pouvoir demander d'indemnité ou de diminution du loyer, tous travaux que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail, même si leur durée excède 21 jours, sauf impossibilité d'exploiter les locaux loués.

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou par des voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation des lieux loués pouvant donner lieu à des réparations à sa charge.

En cas de travaux ou simplement afin de constater l'état des locaux loués, le PRENEUR devra laisser son représentant ou son architecte pénétrer dans ces lieux, durant les heures ouvrables.

7 - Changements - Embellissements

Le PRENEUR pourra aménager la disposition intérieure des locaux à ses frais exclusifs, mais il ne pourra faire aucune démolition ou changement de distribution ou percement de mur sans autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Si l'autorisation est donnée, les travaux devront être effectués sous la responsabilité du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR, qui accepte.

Tous travaux, embellissements, améliorations quelconques apportés par le PRENEUR resteront la propriété du BAILLEUR, à moins que celui-ci n'exige la remise en l'état antérieur des locaux pour les embellissements qui n'auraient pas été autorisés par lui, le tout sans indemnité.

8 - Visite des locaux

Le PRENEUR devra laisser visiter les locaux loués par le BAILLEUR ou tout représentant désigné par lui, au moins une fois par an et, au cours des six mois avant expiration du bail, pendant les jours et heures ouvrables et en laissant, si besoin est, apposer un écriteau pour indiquer que les locaux sont à vendre ou à louer.

9 - Assurances

Le PRENEUR doit s'assurer auprès d'une compagnie contre l'incendie, les attentats et les explosions, le matériel, le mobilier, les marchandises, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins, le dégât des eaux, le bris des glaces, vitres et vitrages et de justifier au bailleur chaque année de la validité de la police d'assurance par une attestation de ladite Compagnie d'Assurance.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait soit pour le BAILLEUR, soit pour les autres locataires soit pour les voisins, des surcharges d'assurance pour les risques d'incendie, dégâts des eaux et responsabilités immobilières, le PRENEUR serait tenu à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant desdites surcharges par lui payées, et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou voisins.

10 - Responsabilité et Recours

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle sans recours contre le BAILLEUR, de tous dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves, ainsi que des troubles de jouissance en résultant, sans toutefois que ceci pourra entraîner pour le preneur l'obligation de reconstruire.

Le BAILLEUR ne pourra en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués, le PRENEUR devant faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la garde et la surveillance des locaux à lui loués.

Il en est de même en cas de dégâts causés aux lieux loués et aux objets s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou d'intervention de tous services publics ou pour toute autre circonstance, sauf si le BAILLEUR n'a pas rempli ses obligations au titre de l'article 606 du Code Civil, le PRENEUR devant s'assurer contre ces risques sans recours contre le BAILLEUR.

En outre, et d'une façon générale, le PRENEUR renonce à tous recours en responsabilité contre le BAILLEUR et il est subrogé dans les droits du BAILLEUR vis à vis des tiers.

Article 9 – Tolérances

Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

Toute modification aux clauses et conditions du présent bail ne pourra intervenir que par écrit.

Article 10 – Caractère commercial des locaux

Les parties reconnaissent le caractère commercial des locaux, notamment au vu de leur usage à la date du 1er janvier 1970, du règlement de copropriété et de l'état descriptif de division.

Elles déchargent le rédacteur des présentes expressément de toute responsabilité concernant l'affectation des locaux et la destination contractuelle des lieux, déclarant en faire leur affaire personnelle.

Article 11 - Clause de non concurrence

Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les locaux loués, un commerce similaire à celui du PRENEUR. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit, tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du PRENEUR.

Article 12 - Sanctions des obligations – Clause Résolutoire

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement d'un seul terme ou fraction de terme de loyer ou accessoires à son échéance ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du bail, et un mois après une commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, demeuré infructueux, le bail sera résilié de plein droit, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration des délais ci-dessus.

A cet égard, il est précisé que sont sanctionnables par le jeu de la clause résolutoire les charges et conditions du bail mais aussi le non-respect des clauses insérées sous les divers paragraphes telles que celles énoncées dans la désignation, la destination etc...

Compétence est, en tant que de besoin, attribuée au magistrat des référés pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du PRENEUR.

Si, malgré ce qui précède, le PRENEUR se refusait à évacuer les lieux, il suffirait, pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, sans que le PRENEUR puisse réclamer aucune indemnité pour quelque motif que ce soit et sans préjudice de toutes autres indemnités ou dommages-intérêts à la charge du PRENEUR.

En cas d'inobservation par le PRENEUR des obligations à sa charge, le BAILLEUR aura également la faculté distincte, un mois après un commandement resté sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue, par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du PRENEUR. Les frais de cette intervention s'ajouteront de plein droit au premier terme de loyer suivant.

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme conformément au présent bail, les sommes dues seront automatiquement majorées à titre d'indemnité forfaitaire, sans préjudice de tous autres frais, notamment de commandement, de dix pour cent (10%).

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du fait du PRENEUR, le montant total des loyers d'avance, même si une partie n'a pas été versée, restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres frais ou dommages et intérêts en réparation du préjudice résultant des agissements du PRENEUR et de la résiliation.

L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR, en cas de non-restitution des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou après expiration du bail sans droit au renouvellement, sera établie sur la base journalière de cinq pour cent (5%) du loyer mensuel, constituant au besoin une pénalité forfaitaire.

Article 13 - Cession et Sous-location

1 – Cession

Le PRENEUR a la faculté de céder son droit au présent bail pour la totalité des locaux loués, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, dans la mesure où ce dernier exerce la même activité, sans que le BAILLEUR puisse s'y opposer ou prétendre à une quelconque indemnité.

Dans tous les autres cas, le PRENEUR pourra céder le droit au présent bail et en totalité seulement à la condition expresse qu'une telle cession recueille l'agrément préalable et par écrit du BAILLEUR.

La cession devra être constatée par un acte authentique ou sous seing privé auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par une notification qui devra lui être adressée au moins quinze jours à l'avance.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, y compris l'apport du droit au bail à une société.

Dans tous les cas, le PRENEUR restera garant solidaire du cédant de toutes les charges et conditions du bail, notamment du paiement des loyers, charges et accessoires, pendant une durée de TROIS ans à compter de la cession du bail.

Le BAILLEUR devra informer le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans un délai de Un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

2 – Sous-location

Toute sous-location, même temporaire ou partielle ou une simple occupation des lieux par un tiers, à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation

etc...) est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location, à la simple constatation de l'infraction et sans qu'il soit besoin d'une mise en demeure adressée au PRENEUR.

Par dérogation à l'alinéa précédent, le BAILLEUR autorise la sous-location temporaire et partielle exclusivement au profit d'une personne physique ou morale ayant un lien direct avec le PRENEUR, sous réserve de l'agrément préalable et écrit du BAILLEUR. A défaut d'agrément du BAILLEUR, la sous-location sera considérée comme non autorisée.

En cas de mise en gérance libre du fonds de commerce exploité par le PRENEUR, celui-ci devra notifier au BAILLEUR cette mise en gérance libre et lui remettre une copie du contrat qui devra contenir une clause précisant que le locataire-gérant ne pourra prétendre à aucun droit envers le BAILLEUR.

Article 14 – Décès du preneur

En cas de décès du PRENEUR, si celui-ci se trouvait être une personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers, ayants droit ou représentants, tant pour le paiement des loyers, charges et accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, les héritiers ne pouvant invoquer le bénéfice de discussion.

Ils supporteront, en outre, et dans les mêmes conditions, les frais de la signification prévue à l'article 877 du code civil.

Article 15 – Droit de préemption

Conformément à l'article L 145 – 46 – 1 du Code de Commerce issue de la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, lorsque le BAILLEUR d'un local à usage commercial, industriel ou artisanal qui envisage de vendre les locaux loués, doit en informer le PRENEUR en lui notifiant le prix et les conditions de la vente projetée dans les conditions de formes et de délais prévus par lesdites dispositions, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre.

Le PRENEUR disposera d'un délai de UN mois à compter de la réception de l'offre pour l'accepter et d'un délai de DEUX mois pour réaliser l'acte de vente à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR.

Si le PRENEUR doit obtenir un prêt, son acceptation est faite sous la condition suspensive de l'obtention dudit prêt et le délai de réalisation de la vente est alors porté à QUATRE mois. L'acceptation est caduque si la condition suspensive n'est pas réalisée à l'expiration du délai de quatre mois.

Une nouvelle notification sera faite si le BAILLEUR vend à un prix plus avantageux pour l'acquéreur.

Article 16 - Extinction du contrat

1 – Causes

a) Hypothèse générale

Le contrat prendra fin dans les hypothèses déjà considérées, telles que l'exercice de la faculté par le PRENEUR de faire cesser le bail à l'expiration de chacune des deux périodes triennales (sauf si le PRENEUR a déclaré renoncer au droit de résiliation triennale prévu par l'article L 145 – 4 du Code de Commerce lorsque le bail a une durée supérieure à neuf ans) ou la résiliation par le BAILLEUR en cas de non-respect par le PRENEUR des clauses et conditions du contrat.

b) Hypothèse particulière

Le contrat pourra être résilié à l'initiative du PRENEUR qui fera valoir ses droits à la retraite ou son admission au bénéfice d'une pension d'invalidité dans les conditions prévues par l'article L 145-4 du Code de Commerce, et le notifiera selon les formes et délais de l'article L 145 – 9 du même Code.

c) Si le bailleur veut dénoncer le contrat, il peut :

- soit refuser le renouvellement moyennant le versement d'une indemnité d'éviction égale au préjudice causé sauf s'il prouve qu'il a un motif grave et légitime à l'encontre du PRENEUR sortant ou s'il justifie que l'ensemble doit être démoli pour cause d'insalubrité,
- soit donner congé au PRENEUR dans les formes de l'article L 145 – 9 du Code de Commerce, six mois avant la date d'expiration en en précisant les motifs, le preneur ayant deux ans pour saisir le Tribunal de Grande Instance afin de contester le congé ou demander une indemnité.

2 – Effets

- a) En fin de contrat ou en cas de rupture, quelle qu'en soit la cause, le PRENEUR devra rendre les lieux loués en bon état de toutes réparations locatives ou régler au BAILLEUR le coût de la remise en état ; celle-ci devra être achevée au jour de la remise des clefs.
- b) Le PRENEUR devra enlever enseigne et mobilier, mais après avoir justifié du paiement de toutes les taxes à sa charge et de tous les termes de son loyer.
- c) Un état des lieux contradictoire sera dressé un mois avant l'expiration du bail : Il sera vérifié après le déménagement et avant la remise des clefs.
- d) Le PRENEUR devra rendre les clefs des locaux au jour du déménagement. Leur acceptation par le BAILLEUR ne portera pas atteinte à son droit d'exiger du PRENEUR le paiement des réparations dont celui-ci est normalement tenu.
- e) Les travaux et embellissements effectués par le PRENEUR dans les locaux mis à sa disposition restent la propriété du BAILLEUR sauf les équipements (tels que cloisons mobiles, etc...) et matériels qui ne peuvent être considérés comme immeuble par destination.

5T

Article 17 - Renouvellement du contrat

1 - Conditions de renouvellement

À l'issue des NEUF (9) années d'exécution :

- Si aucune des parties ne dénonce le contrat, le contrat sera renouvelé par tacite reconduction.
- Si le PRENEUR veut faire valoir son droit au renouvellement, il peut le demander au BAILLEUR selon les formes et délais de l'article L 145 - 9 du Code de Commerce.

2 - Fixation du nouveau loyer

En cas de renouvellement du présent bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L. 145-3 et L. 145 - 34 du code de commerce.

Les parties entendent néanmoins déroger aux dispositions du 4e alinéa de l'article L 145-34 et renoncent, en cas de déplaçonnement du loyer du bail renouvelé, à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an. La hausse sera donc appliquée dès le début du bail renouvelé.

Article 18 – Diagnostics techniques – Amiante – Etat des Risques Naturels, Miniers et Technologiques

1. Situation de l'immeuble à l'égard du risque radon (articles L. 125-5 et R. 125-23 du Code de l'environnement ; articles L. 1333-22 et R. 1333-29 du Code de la santé publique)

Le territoire national est divisé en 3 zones à potentiel radon définies au fonction des flux d'exhalation du radon des sols (Arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français) :

- zone 1 : zone à potentiel radon faible
- zone 2 : zone à potentiel radon faible mais sur laquelle des facteurs géologiques particuliers peuvent faciliter le transfert du radon vers les bâtiments
- zone 3 : zone à potentiel radon significatif

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en zone : 2

Le locataire est informé que les locaux objets des présentes sont situés en dehors de zone à potentiel radon significatif.

2 – Amiante

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la santé Publique, et remet au locataire la « fiche récapitulative » prévue à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, ce que celui-ci reconnaît. Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande, des personnes mentionnées à l'article R 1334-287 du Code de la Santé Publique.

3 – Diagnostic de Performance Energétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-1 du même Code, effectué en date du 29/06/2021.

Ce document est annexé aux présentes.

4. Etat des servitudes risques et d'information sur les sols (articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour, les locaux, objets des présentes, n'entrent pas dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-6, L 125-7 et R 125-23 à 125-27 du Code de l'Environnement.

5 – Situation de l'immeuble bâti à l'égard des sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L 125-2 du Code des Assurances) et technologiques (article L 128-2 du Code des Assurances).*

Article 19 – Frais et Honoraires

Les parties reconnaissent avoir été mises en relation par Monsieur Guillaume RENAUD, Président de la SAS IMMOBILIERE SAINT-GEORGES, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6402 2016 000 003 512 et Monsieur Jean-Christophe MOUTOU, Président de la SAS HAPPY, titulaire de la carte professionnelle n° CPI 6402 2021 000 000 002.

Le rédacteur du présent acte est la SAS IMMOBILIERE SAINT-GEORGES dont les seuls honoraires s'élèvent à DEUX MILLE SIX CENTS EUROS (2600 euros) hors taxe à la valeur ajoutée. Ces honoraires sont répartis pour moitié entre le PRENEUR et le BAILLEUR.

Les honoraires de la SAS HAPPY, d'un montant de TROIS MILLE NEUF CENTS EUROS (3900 euros) hors taxe à la valeur ajoutée, sont à la charge exclusive du PRENEUR.

Tous les frais, droits notamment fiscaux et honoraires des suites des présentes seront supportés par le PRENEUR seul.

Tous les frais, droits notamment fiscaux et honoraires des présentes et de leurs suites sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Article 20 – Election de domicile

Pour l'exécution de ce contrat, les parties élisent domicile en leur demeure respective mentionnée en tête des présentes, celle du PRENEUR étant les lieux loués.

PIECES ANNEXEES AU CONTRAT

- Etat des lieux d'entrée;
- Diagnostics techniques;
- Règlement de copropriété;
- Plan du local;
- Avis de taxe foncière 2020;

DOCUMENT EN 10 PAGES

FAIT À : PAU (64000), 30 rue Samonzet LE : 30 juillet 2021.

En autant d'exemplaires que de parties dont un est remis à chacune des parties qui le reconnaît.

mots rayés : lignes rayées :

Le bailleur ou son représentant
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé
SAS IMMOBILIERE SAINT-GEORGES

VENTE - GESTION - SYNDIC

5, rue du Moulin 64510 BOEIL-BEZING
Tél: 06 74 39 96 36 email: isgpau@hotmail.com
SIRET: 812 87 90 00012

Le preneur
« Lu et approuvé »

Lu et approuvé



AVENANT AU CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL Commerce 30 RUE SAMONZET à PAU (64000)

EXPOSE

Par acte sous seing privé en date du 30 juillet 2021, il a été conclu entre la SCI AVENIR COMMERCIAL et Monsieur Serkan TOLAN, un bail commercial, prenant effet au 30 juillet 2021, pour une durée de neuf années.

L'article 5 dudit bail mentionne qu'« *il est convenu que le PRENEUR pourra se substituer une société par action simplifiée, constituée par Monsieur Serkan TOLAN, né le 27/10/1993 à BORDEAUX et Monsieur Erkan TOLAN, né le 02/09/1979 à BORDEAUX. Cette substitution devra être exercée au plus tard le 30/10/2021. Cette substitution donnera lieu à l'établissement d'un avenant dont le coût sera à la charge exclusive du preneur* ».

En l'espèce, bien que la date autorisant la substitution soit dépassée, le PRENEUR souhaite être substitué par la SAS E2S PAU à compter du 02 novembre 2021, ce que le BAILLEUR accepte.

Ceci exposé, il est convenu entre les parties ce qui suit :

Les parties prennent acte de la substitution du PRENEUR par la société E2S PAU, société par actions simplifiée immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 904 783 644, dont le siège se situe au 109 avenue du Médoc à EYSINES (33320) et représenté par son Président Monsieur Erkan TOLAN, à compter du 02 novembre 2021.

Le bailleur conserve le dépôt de garantie versé par Monsieur TOLAN d'un montant de DEUX MILLE SIX CENTS EUROS le substituant et le substitué réglant directement entre eux tout compte relatif au dit bail (prorata de loyer et dépôt de garantie...).

Les autres dispositions du Contrat de Bail restent inchangées.

Fait à PAU (64000) au 30 rue Samonzet, le 20 janvier 2022 en autant d'originaux que de Parties, dont un remis au locataire.

Signatures précédées de la mention "lu et approuvé"

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé

Lu et approuvé