

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

- Monsieur Philippe DEZON,

Agissant au nom, pour le compte et en sa qualité de gérant de **la Société ARGILEYRE**, Société Civile Immobilière au capital de 1.600 Euros, dont le siège est à LA REOLE (33190) Frimont Ouest, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 439 652 090.

Ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes,

Ci-après désignée LE BAILLEUR,

D'UNE PART

ET

- Madame Sandra MICCI,

Agissant au nom et pour le compte de **la Société LA TRATTORIA**, Société à Responsabilité Limitée au capital de 1.000 Euros dont le siège est à SAINT SYMPHORIEN (33113) Centre Commercial Intermarché l'Argileyre – Route de Sore, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 902 312 818,

Déclarant avoir tous pouvoirs à l'effet des présentes,

ci-après désignée LE PRENEUR ou LE LOCATAIRE,

D'AUTRE PART

Le BAILLEUR et le PRENEUR sont appelés ensemble aux présentes « les Parties » ou individuellement, chaque « Partie ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un ensemble immobilier à usage commercial sis à SAINT-SYMPHORIEN (33113), Lieudit Argileyre.

Cet ensemble immobilier est composé notamment d'un bâtiment abritant un local commercial à usage de supermarché alimentaire d'une superficie de 2.538 m2, trois boutiques ainsi que d'un parking de 113 places.

2. Suivant acte sous seing privé en date à LANGON du 14 mars 2003, la SCI ARGILEYRE a donné à bail commercial à la Société NATURE ET FLEURS, aux droits de laquelle se trouve aujourd'hui substituée la Société CYRANA un local commercial de 50 mètres carrés ainsi que l'utilisation commune avec les autres locataires de l'ensemble du site du parking, des voies d'accès et équipement divers.

3. Suivant acte authentique reçu par Maître Florence OHACO-EYMERY, notaire à MONT DE MARSAN (40), en date du 14 décembre 2021, la Société CYRANA a cédé à la Société LA TRATTORIA, soussignée, son fonds de commerce de pizzeria exploité à SAINT SYMPHORIEN (33113), lieudit L'Argileyre, cette dernière venant en conséquence aux droits et obligations du Preneur dans l'exécution du bail ci-dessus relaté.

A la suite de ladite cession, les parties se sont rapprochées à l'effet de résilier le bail existant et de régulariser un nouveau bail dans les termes qui suivent.

Les parties ont donc convenu ce qui suit :

4. Négociation

A l'issue de pourparlers, qu'elles ont menés et après avoir été parfaitement éclairées par leurs Conseils respectifs sur la portée de leurs engagements réciproques, les Parties sont convenues de la signature du présent Bail dont chacune des conditions a été préalablement discutée et débattue.

CECI EXPOSE IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

RESILIATION DU BAIL COMMERCIAL CONCLU EN DATE DU 14 MARS 2003

Le Bailleur et le Preneur soussignés conviennent et acceptent de résilier purement et simplement, sans indemnité de part et d'autre et ce, à compter de la prise d'effet du nouveau bail, objet des présentes, le bail ci-dessus relaté et toutes conventions pouvant les lier, autres que les présentes ; les loyers, charges et accessoires restant dus en tout état de cause jusqu'à cette date.

Dans le cadre de la résiliation du Bail Initial énoncée ci-dessus, les parties conviennent expressément d'écarter les dispositions relatives au sort des travaux et améliorations apportés par le Preneur à l'immeuble donné en location par le Bailleur, de sorte qu'aucune accession à la propriété des travaux et des améliorations effectués par le preneur au cours du Bail Initial n'interviendra du fait de la résiliation dudit bail.

BAIL COMMERCIAL

Le Bailleur, par les présentes, donne à bail à loyer au Preneur qui accepte, à titre commercial, conformément à la législation et à la réglementation en vigueur en la matière et notamment conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, et aux dispositions des textes ultérieurs par lesquels ledit Code a été complété et modifié, l'immeuble dont la désignation suit :

DESIGNATION

COMMUNE DE SAINT-SYMPHORIEN (33113), Lieudit Argileyre,

a) désignation de l'ensemble commercial dont dépendent les lieux loués :

Les biens et droits immobiliers, ci-après désignés dépendent d'un ensemble immobilier situé à SAINT-SYMPHORIEN (33113), Lieudit Argileyre.

Cet ensemble immobilier est composé d'un bâtiment d'une superficie de 2.538 m² et de trois boutiques ainsi que d'un parking de 113 places environ, le tout sur un terrain figurant au cadastre de la Commune de SAINT-SYMPHORIEN section D n° 1987 pour une superficie de 11.900 m².

b) désignation des lieux loués :

Les lieux loués consistent en :

- Un local N°3 d'une surface totale de 50 mètres carrés environ tel que décrits dans le plan figurant en annexe.

Les Parties se réfèrent à la consistance des Locaux Loués tels qu'ils existent au jour des présentes.

Tous travaux d'aménagement des Locaux Loués éventuellement nécessaires pour l'exploitation de son activité seront exécutés par et aux frais et sous la responsabilité du Preneur.

Les Parties conviennent expressément que les Locaux Loués forment un tout unique et indivisible.

La clientèle du Preneur aura par ailleurs la jouissance, non exclusive, aux fins de stationnement, du parc de stationnement de l'ensemble commercial. Le Preneur fera ses meilleurs efforts tant pour lui-même, que pour son personnel et les personnes dont il est responsable, de faire usage du parc de stationnement réservé à la clientèle et dépendant de l'ensemble commercial.

Tel au surplus que lesdits lieux s'étendent, se poursuivent et comportent, sans exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement connaître les lieux pour les avoir vus et visités en vue des présentes et pour les trouver conformes aux nécessités de son activité.

DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) années entières et consécutives prenant effet à compter du 14 décembre 2021 pour se terminer à pareille époque de l'année 2030.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce :

- le Preneur aura, dans les formes et délais prévus à l'article L 145-9 du Code de Commerce, la faculté de donner congé à l'expiration d'une période triennale.

- Le Bailleur aura la même faculté, dans les formes et délai de l'article L. 145-9, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage, de transformer à usage principal d'habitation un immeuble existant par reconstruction, rénovation ou réhabilitation 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.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le Preneur à l'exploitation d'un fonds de commerce de :

- Vente sur place ou à emporter de pizzas ainsi que de la petite restauration,

sans que le Preneur puisse faire d'autres usages des lieux loués, même temporairement et étant entendu que le Preneur devra se conformer rigoureusement aux prescriptions administratives et autres concernant l'exploitation de ce commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls, de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité.

Par application des dispositions de l'article L 145-47 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté d'adjoindre à l'activité prévue au présent bail, des activités connexes ou complémentaires.

Pour ce faire, le Preneur devra faire connaître son intention au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, en indiquant les activités dont l'exercice est envisagé, cette formalité valant mise en demeure du Bailleur de faire connaître dans un délai de deux mois, à peine de déchéance, s'il conteste le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

Par application des dispositions des articles L 145-48 et L 145-49 du Code de Commerce, le Preneur aura la faculté de signifier au Bailleur, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec avis de réception, une demande aux fins d'être autorisé à exercer dans les lieux loués une ou plusieurs activités non prévues par le bail, cette demande devant comporter, à peine de nullité, l'indication des activités dont l'exercice est envisagé et en outre, devant être notifié par acte extrajudiciaire, aux créanciers inscrits sur le fonds. Le Bailleur devra faire connaître son avis dans les trois mois de la demande, à peine de déchéance.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail, ainsi que ses renouvellements successifs, est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit telles qu'elles résultent des dispositions du Code Civil relatives au louage et en outre, sous celles particulières suivantes que le Preneur s'oblige, autant que celles du droit commun, à exécuter, à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, savoir :

1° Etat des lieux

Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir se retourner d'une manière quelconque contre le Bailleur ni prétendre à une diminution du loyer ci-après fixé, pour quelque cause que ce soit, le Preneur se déclarant prêt à effectuer à ses frais toutes les réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux et que la Loi ou la réglementation ne mettrait pas à la charge exclusive du Bailleur, et à en supporter tous les inconvénients.

Dans le mois de l'entrée en jouissance, il sera dressé un état des lieux contradictoirement entre les parties, dans les conditions fixées par l'article L145-40-1 du Code de Commerce. Il est précisé à toutes fins utiles à l'attention du Bailleur qu'il ne pourra invoquer la présomption de l'article 1731 du Code Civil selon laquelle le Preneur serait réputé avoir reçu les lieux en parfait état, s'il n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de cet état des lieux.

A cet égard si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues à l'alinéa précédent, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

Un état des lieux sera également réalisé dans les mêmes conditions par les Parties ou à défaut par voie d'huissier à frais partagés à égalité, chaque fois que la loi l'impose, et en particulier, en vertu de l'article L145-40-1 du Code de Commerce, en cas de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux.

2° Entretien

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état d'entretien, de réparations, de propreté et de fonctionnement et les rendra à sa sortie en bon état d'entretien, de réparations, de propreté et de fonctionnement.

Le Preneur supportera l'ensemble des charges d'entretien et de réparation relevant des catégories de charges lui incombant, telles qu'inventoriées à l'Annexe 1 des présentes, à l'exception des charges que l'article R 145-35 du Code de Commerce interdit d'imputer au locataire, dont notamment :

- les grosses réparations telles qu'elles sont définies à l'article 606 du Code Civil, en ce compris, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que les travaux à réaliser relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent.

Il est en outre précisé et convenu ce qui suit :

Le Preneur aura entièrement à sa charge l'entretien complet, le remplacement et la sécurité de ses portes (vitrées ou non), rideaux, volets, vitrines, fenêtres et devantures vitrées et non vitrées de son local, sans recours contre le Bailleur ; Ces charges d'entretien, de réparation ou de remplacement ne relèvent pas de l'article 606 du Code Civil dans la mesure où les éléments concernés n'affectent pas la structure de l'immeuble ni sa solidité générale, quelle que soit la surface de ces éléments de fermeture vitrés et non vitrés.

Le Preneur s'oblige notamment à nettoyer, ravalier ou repeindre selon l'état les lieux loués chaque fois que cela apparaîtra nécessaire, et il s'oblige à remplacer s'il y a lieu ce qui ne pourra être réparé, le tout de manière à conserver les lieux loués, intérieur et extérieur, en parfait état de propreté.

Le Preneur aura entièrement à sa charge l'entretien complet des toitures et des chéneaux ; il veillera à ne pas laisser s'accumuler de feuilles susceptibles d'obstruer chéneaux et gouttières.

Le Preneur aura entièrement à sa charge toutes dépenses d'entretien et toutes réparations nécessitées par l'exercice de son activité, notamment celles imposées par l'autorité publique au titre de la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité aux personnes handicapées, de protection de l'environnement, sauf si ces dépenses relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, et ce, tout en restant garant, vis à vis du Bailleur de toutes actions en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Le Preneur sera responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées soit par le défaut d'entretien, soit par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de ses clients ou visiteurs, soit dans les lieux loués, soit sur le site dont dépendent les lieux loués. Ces réparations pourront être faites sous la surveillance de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Preneur effectuera également toutes les réparations dues à l'usure, à la vétusté et à la force majeure, à l'exception des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil qui demeureront à la charge du Bailleur.

3° Travaux du Preneur

Le Preneur ne pourra faire, dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni aucun changement de distribution ou installation, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. Les travaux qui seront autorisés par celui-ci seront faits aux frais du Preneur, sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur si celui-ci en décide ainsi. Dans ce cas, les honoraires et vacations de l'architecte seront payés par le Preneur.

Les travaux du Preneur devront être conformes aux règlements DTU, aux normes AFNOR, aux agréments du CSTB, aux règlements en vigueur notamment en matière de sécurité, de façon à ce que la responsabilité du Bailleur ne puisse être recherchée en aucun cas.

En cas de non-conformité, les travaux supplémentaires prescrits par l'architecte du Bailleur devront être accomplis dans un délai de quinze jours maximum par le Preneur.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de l'obtention toutes les autorisations nécessaires pour l'exécution de ses travaux.

Le Preneur aura entièrement à sa charge toutes transformations et plus généralement tous travaux nécessités par l'exercice de son activité, notamment ceux imposés par l'autorité publique au titre de la réglementation en matière d'hygiène, de sécurité, d'accessibilité, de protection de l'environnement, sauf si ces dépenses relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil, et ce, tout en restant garant, vis à vis du Bailleur de toutes actions en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou des voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il est également convenu que, au cas où l'administration, ou quelque autorité que ce soit, viendrait à exiger à un moment quelconque une modification des conditions d'exploitation ou d'aménagement des locaux, objets du présent contrat, directement liées à l'activité du Preneur, même si cette exigence était consécutive à un cas de force majeure, toutes charges et conséquences quelconques de cette modification seront intégralement supportées par le Preneur qui s'y oblige, sauf si ces dépenses relèvent des grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil.

Le Preneur devra recueillir l'accord du Bailleur avant toute installation d'enseigne, panneau publicitaire, panneau de signalisation, totem, drapeau, plaque ou inscription relative à son commerce, et il sera seul responsable vis à vis du Bailleur et des tiers, du parfait respect de la législation, de la réglementation et des prescriptions en vigueur résultant des divers statuts et règlements privés ou publics applicables à l'immeuble dont dépendent les lieux loués, concernant de telles installations ; le Preneur devra obtenir préalablement toutes autorisations publiques ou privées nécessaires, de manière que le Bailleur n'en soit jamais inquiété ni recherché.

Le Preneur sera également seul responsable de toutes dégradations aux supports causées par ses panneaux publicitaires, panneaux de signalisation, totems, drapeaux, plaques, enseignes et inscriptions, ainsi que de tous risques liés à ceux-ci.

Les frais de dépose de ces panneaux publicitaires, panneaux de signalisation, totems, drapeaux, plaques, enseignes et inscriptions et la remise en état de leur support, en fin de bail, seront à la charge du Preneur.

4° Sort des travaux et améliorations

Tous travaux, améliorations et installations qui seraient faits dans les lieux loués par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur pendant le cours du bail et d'une manière générale, toutes installations à demeure faites par le Preneur, resteront la propriété du Bailleur sans indemnité quelconque de sa part, en fin de jouissance du Preneur.

Le Preneur ne pourra supprimer les travaux ainsi exécutés, même au cours des présentes, sans le consentement du Bailleur. Lesdits travaux se trouveront incorporés à l'immeuble du fait de leur exécution et le Preneur perdra tous droits de propriété à leur égard lorsqu'ils deviendront la propriété du Bailleur en application de ce qui précède.

Le Bailleur pourra cependant, en fin de jouissance du Preneur, demander la remise en état des lieux dans leur état primitif, aux frais du Preneur, excepté en ce qui concerne les travaux qu'il aurait autorisé expressément sans condition de remise en état en fin de bail.

5° Conditions d'occupation

Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les lieux loués, de matériels, de marchandises, objets et effets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.

Le Preneur devra maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation effective et normale sans discontinuité et ce, sous peine du jeu de la clause résolutoire.

Le Preneur ne pourra faire supporter aux planchers une charge ni imposer de contraintes aux murs porteurs ou aux poteaux, supérieures à celles supportables par le bâtiment. Il devra faire procéder à ses frais, aux études techniques pour déterminer la limite des charges et procédera vis-à-vis du Bailleur conformément au paragraphe 3 ci-avant. Il veillera notamment, s'il emploie des machines ou du matériel d'exploitation que ceux-ci ne puissent causer aucun trouble de voisinage ou provoquer des vibrations engendrant des détériorations. Il devra prendre toutes mesures utiles pour isoler toute machine bruyante.

Le Preneur contractera tous les abonnements nécessaires pour l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, et acquittera outres ses consommations, tous les frais de location et d'entretien des compteurs et des branchements.

Le Preneur ne pourra faire au Bailleur aucune réclamation pour l'interruption dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux ou réparations, soit des gelées, soit de tout autre cas de force majeure, y compris les grèves ; les conséquences de tout accident pouvant survenir du fait de l'installation dans les lieux loués de l'eau, du gaz, de l'électricité, seront à la charge du Preneur.

Le Preneur devra supporter à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement de compteur ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies de distribution des eaux, d'électricité et des fluides de chauffage et de climatisation, du téléphone, du gaz ou de télédistribution, en raison de ses conditions d'exploitation, de ses aménagements, ou de tous travaux engagés à sa demande.

6° Travaux du Bailleur

Le Preneur souffrira que le Bailleur fasse, pendant le cours du bail, aux locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, quelles qu'en soient l'importance ou la durée, et sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, sauf application des dispositions de l'article 1724 du Code Civil, tous travaux de rénovation, d'extension, de restructuration ou de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter, ainsi que tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires et notamment tous travaux de réparation, agrandissement, ainsi que tous travaux aux murs mitoyens, passages de canalisations, pose de poteaux ou piliers, l'accès des lieux loués devant être assuré pendant toute la durée des travaux aux jours et heures ouvrables.

Enfin, le Preneur souffrira tous les travaux de ravalement que le Bailleur pourrait souhaiter réaliser si bon lui semble, travaux à l'occasion desquels ses enseignes pourront être déplacées aux frais du Preneur.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, quelque gêne qui puisse en résulter pour l'exploitation de son commerce pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins ou toute personne contre laquelle il y aura lieu, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Preneur déplacera à ses frais et sans délai son mobilier, ses appareils, et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général pour l'exécution de tous travaux.

7° Jouissance

Le Preneur devra jouir des lieux loués raisonnablement, suivant leur destination et conformément aux usages.

Il ne pourra déposer ni laisser séjourner à l'extérieur des lieux loués, aucun détritus, déchet, emballage plein ou vide ou marchandises, ordures ménagères ou professionnelles. En cas de non-observation de cet article, le Bailleur aura la faculté de prendre aux lieu et place du Preneur et aux frais de ce dernier, les mesures adéquates.

En ce qui concerne ses déchets humides ou générateurs d'odeurs, ils devront être stockés dans des containers fermés et évacués avec une périodicité suffisante pour empêcher toute gêne pour le voisinage. Il est également interdit de brûler les déchets sur place.

Le Preneur devra également se conformer au règlement intérieur applicable aux lieux loués, s'il en existe un, étant entendu que le Bailleur ou le gestionnaire de l'immeuble pourra à tout moment adopter de nouvelles dispositions qui seraient dictées par le souci de la bonne marche du commerce dans les lieux loués. Le règlement intérieur fera partie intégrante du bail et son non-respect sera sanctionnable comme le non-respect du bail lui-même.

Le Preneur veillera à ne rien faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins, ni commettre aucun acte de jouissance préjudiciable aux tiers, notamment, il devra s'abstenir de toute activité dangereuse, incommode ou insalubre, il devra prendre toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits excessifs, odeurs désagréables et fumées et pour empêcher l'introduction et l'existence de tous animaux ou insectes nuisibles, tels que rats, souris, etc...

Il s'abstiendra de jeter ou de laisser jeter les produits corrosifs ou inflammables dans les égouts et canalisations, et il serait responsable au cas où une canalisation aurait été bouchée de par son fait ou par celui de ses préposés ou de ses clients.

Le Preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à ce qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble de quelque manière que ce soit.

Le Preneur devra satisfaire à toutes réglementations sanitaires, de voirie, de salubrité, d'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville et autres obligations, 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'insalubrité.

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.

Le Preneur bénéficiera des servitudes actives et supportera les servitudes passives de toute nature pouvant grever les biens immobiliers objet des présentes et ce, sans recours contre le Bailleur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation du présent bail, dans les conditions ci-après définies.

8° Impôts et taxes

Le preneur satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être aucunement inquiété ni recherché à ce sujet, et notamment il acquittera les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, taxes d'enlèvement des ordures ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxes de balayage, taxe locale sur les enseignes et publicités extérieures (TLPE) et autres taxes ou redevances liées à l'usage des lieux loués ou de l'immeuble, ou liées à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement.

Il acquittera également la Contribution Economique Territoriale, en ce compris la Cotisation Foncière des Entreprises, et tous autres impôts créés ou à créer qui pourraient être légalement à sa charge et dont les propriétaires pourraient être responsables, et il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, du matériel et des marchandises.

Il remboursera en outre au bailleur à première demande sur présentation de justificatif, la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière, dont notamment les frais de gestion de la fiscalité locale mis en recouvrement sur l'avis d'imposition de Taxe Foncière, au prorata des surfaces données à bail au preneur.

9° Assurances

Le preneur sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies notoirement solvables une ou plusieurs polices d'assurances pour garantir le bâtiment pour le compte du bailleur, le mobilier, les matériels et les marchandises garnissant les lieux loués, le recours des voisins et des tiers ainsi que la perte des loyers.

La ou les polices d'assurances souscrites par le preneur devront prévoir la couverture des événements suivants :

- incendie, explosion, foudre, dommages électriques,
- tempête, grêle, neige sur les toitures,
- fumée, choc d'un véhicule terrestre,
- chute d'appareils de navigation aérienne et d'engins spatiaux,
- dégâts des eaux, bris des glaces
- actes de vandalisme et attentats,
- détériorations immobilières suite à vol ou tentative de vol,
- catastrophes naturelles.

Le preneur garantira également les risques de responsabilité civile inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux ainsi que les risques de responsabilité civile du fait des bâtiments, pour le compte du bailleur.

Le preneur devra justifier au bailleur de la souscription de cette ou ces police(s) d'assurances et du paiement de la ou des prime(s) à toutes réquisitions du bailleur.

Le preneur maintiendra cette ou ces assurance(s) pendant toute la durée du présent bail et acquittera exactement les primes et cotisations annuelles, supportant seul, sans recours contre le bailleur, toutes surprimes d'assurances que l'exercice de sa profession dans les lieux loués pourrait entraîner pour le bailleur et devra en justifier à toute réquisition du bailleur.

Pour les dommages assurés, le preneur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le bailleur et ses assureurs du fait de la destruction totale ou partielle du mobilier, des matériels et des marchandises. Cette disposition est également étendue aux pertes d'exploitation.

Par réciprocité, pour les dommages assurés, le bailleur et ses assureurs renoncent expressément à tous recours et actions quelconques contre le preneur et ses assureurs du fait des dommages concernant le(s) bâtiment(s) donné(s) en location.

Cette renonciation réciproque est prévue dans les contrats d'assurances et est applicable aux risques de responsabilité civile.

10° Droit de visite

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 apparaîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge pour le bailleur, en dehors des cas urgents, de prévenir le preneur au moins 48 heures à l'avance. Il devra également laisser faire tous travaux nécessaires et laisser pénétrer dans les lieux les entrepreneurs ayant à effectuer tous travaux jugés utiles par le bailleur.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables, aux heures qui seront convenues, pendant les trois mois qui précéderaient la mise en vente. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire, tant que l'immeuble ne sera pas vendu et elle profitera à tous les propriétaires successifs. A défaut d'accord sur les horaires de visite, les visites auront lieu entre 15 heures et 17 heures.

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.

Le preneur devra pendant ces délais, laisser le bailleur apposer sur le local, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre, selon le cas, ainsi que le nom et l'adresse de la personne chargée de la location ou de la vente. Dans ces divers cas, les visites pourront avoir lieu par toute personne munie d'une autorisation écrite du bailleur ou de son représentant.

11° Restitution du local loué - Remise des clefs

Le Preneur rendra les clés des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourront en aucun cas être invoqués ni admis au mépris de la présente stipulation. La remise des clés et leur acceptation par le Bailleur, ne portera aucune atteinte à son droit de répercuter contre le Preneur, le coût des réparations de toute nature dont le Preneur est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du présent bail.

Nonobstant la remise des clés, le Bail se poursuivra jusqu'à sa date d'expiration, le loyer et les charges restant dus jusqu'à ce terme.

Le Preneur devra déposer ses enseignes.

Le Preneur restituera les lieux libres de toute occupation. Il enlèvera en fin de bail ses équipements, enseignes, mobiliers et matériels dont il sera resté propriétaire. Il devra en ce cas procéder aux remises en état nécessaires de ce fait.

Le Preneur banalisera à ses frais les éléments distinctifs de la marque sous laquelle les Locaux Loués seraient exploités, tels que notamment le nom, l'enseigne, les agencements, les sigles et modèles.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état d'entretien et de réparations, et les remettre en outre dans un état conforme à ce qui est convenu plus haut aux paragraphes relatifs à l'Entretien des lieux loués et au Sort des travaux et améliorations, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Cet état des lieux, dont la date sera déterminée par lettre recommandée avec accusé de réception émanant du Bailleur, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations incombant au Preneur.

Cet état des lieux sera organisé dans les conditions de l'article L 145-40-1 du Code de Commerce. En cas de désaccord des Parties pour réaliser amiablement cet état des lieux, celui-ci sera établi par huissier. Les frais et honoraires afférents à cet état des lieux seront supportés à part égales par le Bailleur et le Preneur.

A défaut de fixation d'une autre date par le Bailleur, l'état des lieux sera réalisé le jour de l'expiration du bail.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais d'ouverture de portes correspondants étant à la charge du Preneur qui autorise expressément l'huissier et le Bailleur ou son représentant à pénétrer dans les locaux. Les frais et honoraires afférents à cet état des lieux seront supportés à part égales par le Bailleur et le Preneur, mais les frais et honoraires afférents au constat dressé le cas échéant pour constater l'absence du Preneur au premier rendez-vous d'état des lieux étant alors intégralement supportés par le Preneur.

12° Destruction- Expropriation

Si les locaux loués venaient à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail ne serait pas résilié de plein droit. Il en serait de même en cas de destruction partielle de l'immeuble. Les indemnités d'assurances perçues par le Bailleur devraient alors être utilisées par ce dernier pour reconstruire les locaux détruits, objet des présentes. Si ces indemnités n'étaient pas suffisantes pour construire des locaux identiques, le bail serait considéré comme résilié à la date de survenance de la destruction totale. Dans le cas de la destruction partielle, le Preneur seul, pourrait résilier le bail si les indemnités d'assurances se révélaient insuffisantes pour réparer les locaux. Dans l'un ou l'autre cas, il ne pourrait être dû aucune indemnité de part ni d'autre, mais cela sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction pouvait être imputée à ce dernier.

Le Preneur ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur, ni lui réclamer aucune indemnité dans le cas où, par suite d'expropriation pour cause d'utilité publique, alignement, travaux de voirie ou toute autre cause que ce soit, il se trouverait privé de la jouissance de tout ou partie de l'immeuble loué, tous ses droits étant expressément réservés contre l'expropriant.

Dans ce cas, le présent bail sera résilié purement et simplement sans indemnité à la charge du Bailleur.

13° Tolérances

Toutes tolérances, au sujet des conditions des présentes et des usages, quelles qu'en auraient pu en être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme modifications, ni suppressions de ces conditions et usages, et ne pourront être réputées comme un droit acquis dont pourrait se prévaloir le Preneur.

14° Déplacement du local loué

Une restructuration du centre commercial peut nécessiter éventuellement le réaménagement total ou partiel de la galerie marchande. Dans ce cas, le local présentement loué pourrait être éventuellement déplacé. Le Preneur reconnaît qu'il ne pourra s'opposer à un tel déplacement, sous les conditions suivantes :

- il devra être informé au moins six mois à l'avance de la restructuration envisagée et des conditions de son exécution ;

- un nouveau local lui sera fourni, d'une surface équivalente et aux mêmes conditions de loyer au mètre carré et situé dans un emplacement similaire, situé à la même adresse ;

- le Bailleur versera au Preneur une indemnité égale à la valeur nette comptable de ses installations et agencements qui seront mis au rebut lors du transfert, tels qu'ils figureront à son bilan à la date du transfert. Le Bailleur ne versera en revanche aucune indemnité au titre du matériel du Preneur ; celui-ci fera son affaire de son transfert ou de son renouvellement, à ses frais.

CESSION - SOUS-LOCATION

1° Cession

Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder ni apporter son droit au présent bail, en totalité ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son commerce, et en totalité seulement.

Pendant trois (03) années à compter de la date de la cession, le Preneur demeurera dans tous les cas garant et solidairement responsable de son cessionnaire et de tous cessionnaires successifs tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'exécution des charges et conditions du bail, sans pouvoir opposer le bénéfice de division et de discussion. Le Bailleur sera tenu d'informer le cédant ou les cédants successifs de tout défaut de paiement du Preneur dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

L'acte de cession devra en conséquence stipuler que le cédant se déclare garant et répondant solidaire du cessionnaire et des cessionnaires successifs vis à vis du Bailleur pendant trois (03) années, tant pour le paiement des loyers que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du bail.

Cette garantie solidaire continuera de produire ses effets lorsque le bail cédé se poursuivra au-delà de son terme par tacite prolongation sans toutefois pouvoir excéder trois ans à compter de la cession dudit bail.

Régularisation de la cession

Dans tous les cas de cession, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance contenant le projet d'acte de cession.

Lors de chaque cession, le cessionnaire devra s'engager directement envers le Bailleur.

Un exemplaire original enregistré de cet acte lui sera notifié sans frais dans le mois de sa signature.

Lors de la cession du fonds de commerce un état des lieux sera établi contradictoirement entre le Bailleur et le cessionnaire à la date de prise de possession des Locaux Loués par ce dernier.

A cet effet, le cédant convoquera le Bailleur et le cessionnaire à participer à l'établissement de cet état des lieux par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

Si cet état des lieux est établi par huissier, les frais seront partagés par tiers entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

L'établissement de cet état des lieux ne modifiera nullement les droits dont disposera le Bailleur quant à la remise en état des Locaux Loués, le cessionnaire étant à cet égard solidaire du cédant au titre des dégradations commises par ce dernier alors qu'il occupait les Locaux Loués ; les droits du cessionnaire étant pour le surplus réservés à l'égard du cédant.

La cession du présent bail devra être constatée par acte authentique ou par acte sous seing privé rédigé par un juriste professionnel.

Aucune cession ne pourra valablement intervenir sans paiement préalable ou simultané par le cédant au Bailleur de toutes sommes dont il lui sera redevable, à quelque titre que ce soit.

2° SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra sous-louer les locaux dont il s'agit, en tout ou en partie sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, et en ce cas, en restant garant et répondant solidaire du paiement du loyer avec le sous locataire et avec tous sous locataires successifs.

Dans tous les cas de sous location autorisée, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte par lettre recommandée avec accusé de réception adressée au moins quinze jours à l'avance.

S'il venait à mettre son fonds de commerce en gérance libre le Bailleur devrait également être appelé à l'acte incluant la mise à disposition des lieux au locataire gérant au moins quinze jours à l'avance. A peine de nullité de la convocation, celle-ci devra être accompagnée du projet d'acte de location gérance.

Cependant, il pourrait refuser cette mise à disposition si elle n'était pas l'accessoire du contrat de location gérance.

En tout état de cause, par volonté commune entre les parties, les locaux faisant l'objet du présent bail seront indivisibles.

Un exemplaire original de tout acte de sous-location, mise en gérance ou mise à disposition sera adressé au Bailleur dans le mois de l'acte, sans frais pour lui.

3° CHANGEMENT D'ETAT DU PRENEUR

Le changement d'état du Preneur, qu'il soit personne morale ou physique, devra être notifié au Bailleur dans le mois de l'événement, sous peine de résiliation des présentes, si bon semble audit Bailleur, et sous réserve de la notification prescrite par l'article 1690 du Code Civil.

Dans le cas où le Preneur viendrait à faire apport à une société du fonds de commerce qu'il exploite dans les lieux loués, ladite société devra prendre l'engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer, de ses accessoires, que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le Bailleur puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation des présentes si bon semble au Bailleur et sous réserve de la notification prévue à l'article 1690 du Code Civil.

Toutefois, sont ici rappelées à toutes fins utiles les dispositions de l'article L145-16 du Code de Commerce aux termes desquelles, en cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L.236-6-1, L.236-22 et L.236-25 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport sont, nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail était consenti, dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

1° Il est précisé que l'obligation imposée au Preneur d'exercer exclusivement dans les lieux loués le commerce ci-dessus désigné, n'entraîne aucune restriction au droit du Bailleur, que celui-ci se réserve expressément, de louer tout ou partie du surplus de l'immeuble dont font partie les locaux, objet du présent bail, à qui bon lui semblera, sauf pour y exercer un commerce similaire à celui du Preneur. De même, le Bailleur aura la possibilité de louer à qui que ce soit un autre local dans un autre immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du Preneur.

2° Le Bailleur s'oblige à livrer les lieux clos, couverts et exempts de grosses réparations relevant de l'article 606 du Code civil nécessaires notamment pour assurer la conformité réglementaire des lieux au regard de leur destination contractuelle, le Preneur devant tenir lesdits lieux en bon état d'entretien comme indiqué ci-dessus. Le Preneur reconnaît les obligations mises à sa charge, notamment celles relatives à ses obligations de gardien de la chose louée.

3° Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et par conséquent, décline toutes responsabilités dans les cas suivants :

- a) En cas de vols, cambriolages, ou tout autre acte délictueux, faits et gestes des tiers et généralement des troubles apportés par des tiers par voie de fait, y compris émeutes et mouvements populaires,
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus, de tous services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelées, soit de tous autres cas de force majeure, tous droits du Preneur étant réservés contre l'autorité ou l'administration qui aurait fait exécuter les travaux ou aurait provoqué l'interruption des services.
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.
- d) Dans le cas où les lieux loués seraient inondés ou envahis par les eaux pluviales ou autres, fuites d'eau, écoulement par chéneaux, parties vitrées ou tous autres moyens.
- e) Dans les cas de réparations normalement à la charge du Bailleur, mais qui seraient nécessitées par le défaut d'exécution des réparations dont le Preneur a la charge.

LOYER

En outre, le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de SEPT MILLE VINGT EUROS (7.020 €), que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur ou à son mandataire à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le Bailleur, de la manière suivante :

- Mensuellement et d'avance ;

Le premier terme venant à échéance le jour de prise d'effet du bail.

Toutefois et à titre exceptionnel, le Bailleur accorde au Preneur une franchise de paiement de loyer pour une période d'un mois à compter de la date de prise d'effet du bail.

Le loyer sera réglé entre les mains du bailleur uniquement par virement bancaire ou prélèvement automatique.

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, le loyer ci-dessus fixé s'entendant hors taxes. En conséquence, le Bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'assujettissement de ce bail à la Taxe sur la Valeur Ajoutée qu'il devra facturer au Preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charges dû à l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

CHARGES, IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES RECUPERABLES

En sus du loyer, le Preneur remboursera au Bailleur la taxe foncière et les taxes additionnelles à la taxe foncière et ce, au prorata des surfaces louées,

La taxe foncière et les taxes additionnelles feront l'objet d'une facturation séparée par le Bailleur, accompagnée du justificatif correspondant.

Aucune autre charge n'est refacturée par le Bailleur au Preneur, le Preneur prenant à sa charge directement les charges suivantes :

- les primes d'assurances relatives à l'assurance des murs du local loué,
- les frais d'entretien des parkings, des voies d'accès, des aires de stationnement et des espaces verts,
- les frais d'éclairage des parkings et les frais de consommation d'eau des parties communes s'il en existe.

TRAVAUX REALISES ET PREVISIONNELS

La liste des travaux mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 du Code de Commerce réalisés durant les trois dernières années, et la liste de ceux envisagés dans les trois prochaines années dans l'immeuble dont dépendent les lieux loués, ainsi que le budget prévisionnel de ces derniers, figure en annexe du présent bail.

Conformément à l'article R145-37 du Code de Commerce, les données actualisées de la présente annexe seront communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le Bailleur lui communiquera tout document justifiant le montant de ces travaux.

INDEXATION DU LOYER

Le loyer de base est indexé automatiquement et sans aucune formalité ou demande, en fonction de la variation de l'Indice INSEE des Loyers Commerciaux (ILC) publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Le loyer sera ajusté chaque année et pour la première fois à la date d'anniversaire du bail.

Pour la première indexation, l'indice de base retenu sera le dernier indice publié à la date de prise d'effet du bail, l'indice de comparaison celui du même trimestre de l'année suivante.

Pour chacune des indexations annuelles ultérieures, les indices seront respectivement l'indice ayant servi de comparaison lors de la précédente indexation et par là même devenu le nouvel indice de bail, et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

La variation en résultant sera applicable dès la date d'anniversaire de chaque année du bail.

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

Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon le coefficient de raccordement publié.

Si l'indice choisi venait à cesser de faire l'objet d'une publication par l'INSEE, les parties décident de se référer à toute autre publication de l'indice retenu qui serait assurée par tel organisme public ou privé de statistiques, choisi par elles d'un commun accord, ou faute d'accord, désigné par le Président du Tribunal de Commerce du lieu de situation des biens présentement donnés à bail.

DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier a versé ce jour au bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement au preneur, une somme de CINQ CENT QUATRE VINGT CINQ EUROS (585 €), représentant un (01) mois de loyer hors taxes et hors charges.

Cette somme sera conservée par le bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail, en cas de cession de bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle sera remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2333 et suivants du Code Civil.

En cas de variation du loyer, elle sera augmentée ou diminuée dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à UN (01) mois de loyer hors taxes et hors charges.

En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera, lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution de loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédent.

En cas de cession du bail par le Preneur, le dépôt de garantie détenu par le Bailleur ne sera pas remboursé par le cessionnaire au cédant. Le dépôt de garantie sera restitué au cédant après imputation de toutes sommes éventuellement dues par celui-ci à la date de prise d'effet de la cession, afin de permettre d'arrêter les comptes entre le cédant et le Bailleur. Le cessionnaire devra pour sa part verser au Bailleur, le jour de la cession, le montant du dépôt de garantie dû en exécution du bail, selon les modalités prévues au présent bail.

La restitution du dépôt de garantie interviendra dans le délai maximum de trois (03) mois suivant la cession ou la remise des clefs par le Preneur.

CLAUSE PENALE

A défaut de paiement des loyers et accessoires à leur échéance, et huit (8) jours après l'envoi au Preneur d'une lettre recommandée avec avis de réception valant mise en demeure ou en toute hypothèse en cas de notification d'un commandement, le montant des sommes dues sera majoré de plein droit de 10 %, et ce indépendamment du coût de tous actes ou exploits d'huissier, frais de procédure, de même que de tous intérêts dus dans les termes de la loi, de tous dommages-intérêts, qui seront à la charge du preneur, indépendamment également de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

CLAUSE RESOLUTOIRE – SANCTIONS GENERALES

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, de rappel de loyer, de charges, de rappels de charges ou d'indemnité d'occupation, de leurs accessoires, d'un complément de dépôt de garantie, et plus généralement de toute somme due au titre du Bail Commercial, et, un mois après un simple commandement de payer, fait à personne ou à domicile ci-après élu, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci-dessus, demeuré infructueux, le présent bail sera résilié si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement postérieur à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit si bon semble au bailleur.

De même, il est expressément stipulé qu'à défaut d'exécution d'une seule des conditions du bail et un mois après une sommation d'exécuter faite par acte extrajudiciaire valablement délivré, contenant déclaration par le bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause et rappel du délai d'un mois ci-dessus, demeurée infructueuse, le présent bail sera résilié si bon semble au bailleur, même dans le cas d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus. La résiliation interviendra alors de plein droit.

Compétence est en tant que de besoin attribuée au Magistrat des Référés du lieu de situation des biens pour constater le manquement, le jeu de la présente clause et prescrire l'expulsion du Preneur.

En cas de résiliation du bail pour les causes énoncées ci-dessus ou en cas de résiliation judiciaire, le preneur devra quitter les lieux loués sans terme ni délai.

S'il refusait de quitter les lieux joués, 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 des biens.

Il est convenu ce qui suit en ce qui concerne les sanctions générales du présent bail :

En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura d'autre part, la faculté distincte quinze jours (15 jours) après réception du Preneur d'une simple notification par lettre recommandée restée 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 du loyer suivant.

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'en n'a pas été versée, restera acquis au Bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du Preneur ayant ou non provoqué cette résiliation, à l'exclusion de la résiliation prononcée aux torts du Bailleur ou de la dénonciation faite par le Preneur au terme des périodes triennales où il est autorisé à résilier le bail.

L'indemnité d'occupation à la charge du Preneur en cas de non-délaissement des locaux après la date d'effet de la résiliation de plein droit, judiciaire ou conventionnelle, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50 %), avec un minimum égal à un terme de loyer ainsi augmenté, sans préjudice du droit du Bailleur à indemnisation complémentaire sur justification du préjudice effectivement subi, notamment du fait de la durée nécessaire à la relocation.

ABSENCE DE DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE

Compte tenu de l'appartenance du local à un ensemble commercial organisé, les parties conviennent, ce qui est accepté expressément par le Preneur, que celui-ci ne bénéficiera pas d'un droit de préférence en cas de vente des locaux loués.

REGLEMENTATION RELATIVE A L'AMIANTE

Le Permis de Construire l'immeuble objet des présentes ou dont dépendent les lieux loués ayant été délivré postérieurement au premier Juillet 1997, la réglementation imposant aux propriétaires d'immeubles l'obligation de rechercher, de repérer et d'évaluer la présence et l'état de flocages, de calorifugeages, de faux plafonds et de certaines autres parties d'immeubles contenant de l'amiante, n'est pas applicable en l'espèce.

REGLEMENTATION RELATIVE AUX PERFORMANCES ENERGETIQUES DE L'IMMEUBLE LOUE

Les parties reconnaissent avoir pris connaissance des articles L. 134-1 et suivants du Code de la Construction et de l'habitation aux termes desquels le Bailleur doit faire établir par un professionnel et tenir à la disposition de tout candidat locataire qui en fait la demande, un diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Le Preneur déclare renoncer purement et simplement à demander ce diagnostic car il connaît parfaitement les caractéristiques énergétiques du bâtiment dont dépendent les lieux loués, il les accepte en l'état, et il décharge le Bailleur et le rédacteur des présentes de toute responsabilité à cet égard.

PLANS DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS OU TECHNOLOGIQUES :

En application des dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, un Etat des risques et pollutions (ERP) demeure ci-annexé, conformément à l'arrêté du 13 juillet 2018.

En application des dispositions de l'article L 125-7 du code de l'environnement, au cas où les locaux seraient édifiés sur un terrain situé dans un secteur d'information sur les sols (SIS) répertoriant les terrains potentiellement pollués, le Bailleur communiquera les informations relatives au SIS rendues publiques par l'Etat dans le cadre de l'ERP tel que visé ci-dessus et repris en annexe du présent bail.

Le Preneur, connaissance prise de ces documents, déclare faire son affaire personnelle de la situation de l'Ensemble Immobilier à ce sujet et de toutes les conséquences qui pourraient en résulter sans recours contre le Bailleur

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant pour le Preneur du présent bail constitueront pour tous ses ayant-cause et pour toute personne tenue à quelque titre que ce soit au paiement des loyers et accessoires et à l'exécution des conditions du bail, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du Preneur, s'il s'agit d'une personne physique, avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers représentant pour l'exécution desdites obligations.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

ENREGISTREMENT

Les parties soussignées déclarent ne pas vouloir soumettre les présentes à la formalité de l'enregistrement.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le preneur qui s'y oblige.

Les honoraires de rédaction des présentes dus au Cabinet des Juristes Associés du Sud Ouest, Société d'Avocats dont le siège est au 29/31 rue Ferrère à Bordeaux (33000) fixés à HUIT CENT CINQUANTE EUROS (850 €) hors taxes, seront facturés directement au Bailleur.

Le Bailleur refacturera au Preneur, en même temps que le premier terme de loyer, 50 % des frais d'établissement du bail soit la somme de QUATRE CENT VINGT CINQ EUROS (425 €) hors taxes.

COMMUNICATIONS PREALABLES

Chacune des parties reconnaît avoir reçu un exemplaire des présentes à titre de projet et avoir eu tout loisir de recueillir tous avis et conseils avant sa signature.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le Bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le Preneur dans les lieux loués.

Toutes significations, demandes et autres, ne seront valablement faites qu'à la personne du Bailleur à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

SIGNATURE ELECTRONIQUE

Les présentes ont été signées par voie électronique, via la plateforme de signature électronique DocuSign, conformément aux dispositions du règlement n°910/2014/UE sur l'identification électronique et les services de confiance pour les transactions électroniques au sein du marché intérieur, dit règlement « eIDAS ».

En conséquence, conformément aux dispositions des articles 1367 et 1368 du Code Civil, les parties reconnaissent qu'elles peuvent signer cet acte par voie électronique, y compris par l'apposition d'une signature électronique générée par la plateforme DocuSign et que cette signature électronique revêt la même valeur juridique qu'une signature manuscrite.

ANNEXES

Aux présentes demeurent annexés les documents suivants, qui lient les parties au même titre que le bail lui-même :

- Annexe 1 - Liste des charges récupérables,
- Annexe 2 - Liste des travaux réalisés au cours des trois dernières années et de ceux envisagés au cours des trois prochaines années,
- Annexe 3 - Plan des locaux loués,
- Annexe 4 - Etat des risques et pollutions (ERP),

POUR LE BAILLEUR
MONSIEUR PHILIPPE DEZON

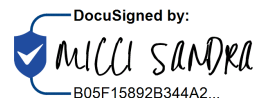
LE 17/12/2021 | 15:42 CET

DocuSigned by:

CD0DA724B963429...

POUR LE PRENEUR
MADAME SANDRA MICCI

LE 15/12/2021 | 17:32 CET

DocuSigned by:

B05F15892B344A2...

CATEGORIE	SOUS-CATEGORIE	DESCRIPTIF	Bailleur	Preneur
NETTOYAGE		Frais de nettoyage intérieur des lieux loués		X
ELIMINATION DES DECHETS		Collecte, enlèvement et traitement des déchets		X
FONCTIONNEMENT ET ENTRETIEN LOCAUX	Accès	Gestion des accès aux locaux : entretien, fonctionnement et contrôle des portes, rideaux, grilles, barrières automatiques		X
	Autres équipements	Fonctionnement et entretien du réseau téléphonique et d'équipements spécifiques		X
	Éclairage intérieur	Alimentation et maintenance des moyens d'éclairage intérieurs et extérieurs des locaux		X
	Sanitaires	Tous frais ou produits liés à l'entretien et au fonctionnement des sanitaires : nettoyage, régie, consommations d'eau, recettes...		X
SECURITE INCENDIE	Détection	Entretien des systèmes de détection incendie (SSI) : têtes de détection, centrale de détection		X
	Prévention	Contrat de personnel de sécurité, contrôles réglementaires		X
	Sprinklers	Entretien des sprinklers : triennales, autres ...		X
	Portes coupe-feu	Entretien et contrôle réglementaire des portes coupe-feu		X
	Communications	Entretien des équipements de télécommunication, abonnements spécifiques		X
	Extincteurs	Entretien des extincteurs		X
	Désenfumage et détection CO	Entretien des systèmes de désenfumage et de détection CO (ventilateurs, extracteurs)		X
CLIMATISATION	Climatisation chaud / Chauffage / Chaudière / Echangeur – Corps de chauffe – Brûleur	Entretien et fonctionnement des appareils pour production de chaleur ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X

	Climatisation froid	Entretien et fonctionnement des appareils liés à la production de froid : tours aéro, dry-coolers, distributions d'eau du génie climatique, installations de traitement d'air (éjecto convecteurs, batteries terminales et modulines), ventilateurs, extracteurs, outils régulation Ou charges liées à un contrat spécifique avec concessionnaire		X
	Ventilation	Maintenance des équipements de ventilation		X
FONCTIONNEMENT	Gestion administrative	Assurances de l'immeuble valeur reconstruction à neuf		X
ETAT ET COLLECTIVITES	Taxes redevances et	Taxes et redevances liés à l'immeuble dont le bailleur est redevable légal	X	
		Contribution économique territoriale Quote-part correspondant aux locaux des : Taxe sur les ordures ménagères Taxes foncières et taxes additionnelles Charges de ville, de police et de voirie, contributions personnelles et mobilières, taxes locatives Impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement Taxes afférentes aux enseignes		X
HONORAIRES DE GESTION	Honoraires	Honoraires de gestion locative	X	

TRAVAUX	Grosses réparations de l'article 606 du code civil (Réfection de l'ensemble de la toiture, gros ravalement des façades)	X	
	Honoraires liés à la réalisation de ces travaux		
	Remplacement des gros équipements (installations électriques, climatisation, chauffage ...)		X
	Remplacement et entretien des fenêtres, huisseries, portes, vitrage, stores extérieurs et gardes corps, joints entre panneaux, menuiseries, rampe d'accès, décoration, devanture, convecteurs et de tout petit équipement		X
	Réfection des peintures, du revêtement sol, de l'ensemble de la toiture, gros ravalement des façades,		X
	Toutes grosses réparations ayant trait à la mise en conformité de l'immeuble avec les lois, règlements et prescriptions administratives dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations	X	
	Tous travaux de réparations locatives telles que définies à l'article 1754 du code civil et au décret n°87-712 du 26 août 1987		X
	Modification d'arrivée de branchement, de remplacement des compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigées par les compagnies ou sociétés de distribution du gaz ou du téléphone		X
CONSOMMATION DU PRENEUR	Tous travaux imposés par le Preneur par la législation, la réglementation et l'administration et les frais de contrôle y afférents, dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations		X
	Toutes consommations personnelles du preneur (eau, électricité, téléphone, ECS locale)		X
	Primes d'assurances du preneur		X
	Surprimes liées à l'activité du preneur		X
	Espaces verts, système d'arrosage, frais de jardinage, fleurs et plantes		X
	Frais de surveillance des locaux		X

IMMEUBLE PARTIES COMMUNES /	Quote part au prorata des surfaces louées des coûts liés au/à : - nettoyage du parking extérieur ; - contrat de gardiennage extérieure - contrats espaces verts - abonnement électricité et électricité des parties communes - l'acquisition et le renouvellement de l'outillage et du matériel d'entretien utilisés dans les parties communes - la conservation des archives - travaux d'entretien et de réparations dans les parties communes - assurances des parties communes - honoraires du syndic - frais divers liés à la gestion de l'immeuble (frais postaux, frais d'assemblée générale, etc...)		X
--	---	--	----------

– ANNEXE –
PREVISIONNEL TRAVAUX

SAINT SYMPHORIEN
(33113)

A CE JOUR, AUCUN TRAVAUX N'A ETE PROGRAMME SUR LES TROIS ANNEES
A VENIR,

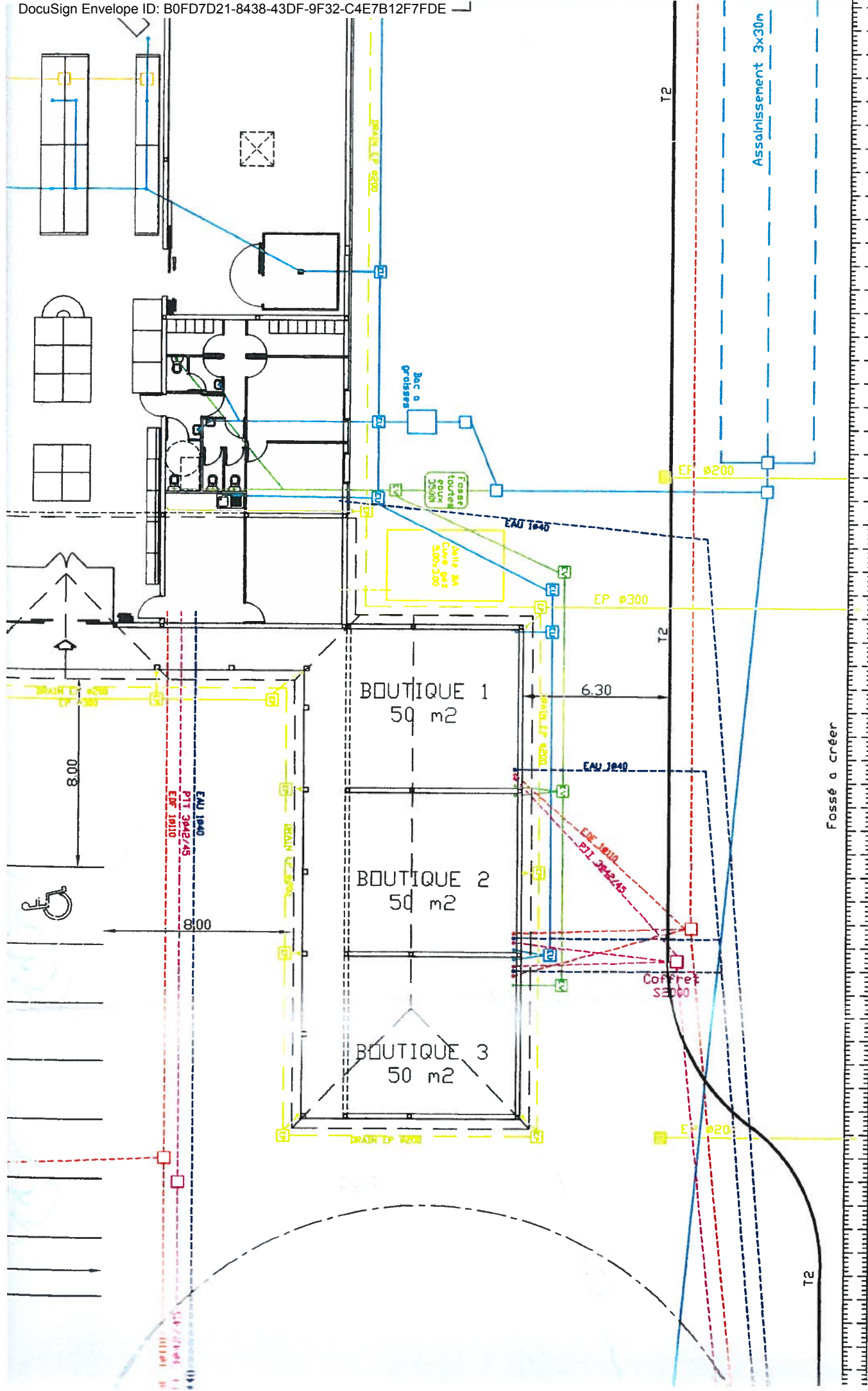
Le bailleur se réserve néanmoins la faculté d'en réaliser, et d'avertir le locataire en
fonction de l'état d'avancement de leur programmation.

– ANNEXE –

TRAVAUX REALISES LES TROIS
DERNIERES ANNEES

SAINT SYMPHORIEN
(33113)

La SCI ARGILEYRE a réalisé des travaux de premier œuvre relatifs à l'extension du
magasin INTERMARCHE et du parking lesquels travaux se sont achevés dans le
courant du mois de février 2017



Etat des risques et pollutions

aléas naturels, miniers ou technologiques, sismicité, potentiel radon et sols pollués

! Attention ... s'ils n'impliquent pas d'obligation ou d'interdiction réglementaire particulière, les aléas connus ou prévisibles qui peuvent être signalés dans les divers documents d'information préventive et concerner l'immeuble, ne sont pas mentionnés par cet état.

Cet état, à remplir par le vendeur ou le bailleur, est destiné à être en annexe d'un contrat de vente ou de location d'un immeuble.

Cet état est établi sur la base des informations mises à disposition par arrêté préfectoral

n° _____ du 29/10/2012 mis à jour le _____

Adresse de l'immeuble : Lieudit Argileyre code postal ou Insee : 33113 commune : SAINT SYMPHORIEN

Situation de l'immeuble au regard d'un ou plusieurs plans de prévention des risques naturels (PPRN)

- | | | | | |
|-------------------------------------|---|--|-------|-------|
| ☒ | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR N | | 1 oui | non X |
| | prescrit anticipé approuvé | | date | |
| | 1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%; margin-left: 20px;"> inondations autres </div> | | | |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | | 2 oui | non |
| | 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | | oui | non |
| | | | | |
| ☒ | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un autre PPR N | | 1 oui | non X |
| | prescrit anticipé approuvé | | date | |
| | 1 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%; margin-left: 20px;"> inondations autres </div> | | | |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRN | | 2 oui | non |
| | 2 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | | oui | non |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques miniers (PPRM)

- | | | | | |
|---|--|--|-------|-------|
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'un PPR M | | 3 oui | non X |
| | prescrit anticipé approuvé | | date | |
| | 3 Si oui, les risques naturels pris en considération sont liés à :
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%; margin-left: 20px;"> mouvement de terrain autres </div> | | | |
| > | L'immeuble est concerné par des prescriptions de travaux dans le règlement du PPRM | | 4 oui | non |
| | 4 Si oui, les travaux prescrits ont été réalisés | | oui | non |

Situation de l'immeuble au regard d'un plan de prévention des risques technologiques (PPRT)

- | | | | | |
|---|--|--|-------|-------|
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'étude d'un PPR T prescrit et non encore approuvé | | 5 oui | non X |
| | 5 Si oui, les risques technologiques pris en considération dans l'arrêté de prescription sont liés à :
<div style="display: flex; justify-content: space-between; width: 80%; margin-left: 20px;"> effet toxique effet thermique effet de surpression </div> | | | |
| > | L'immeuble est situé dans le périmètre d'exposition aux risques d'un PPR T approuvé | | oui | non X |
| > | L'immeuble est situé en secteur d'expropriation ou de délaissement | | oui | non X |
| > | L'immeuble est situé en zone de prescription | | 6 oui | non X |
| | 6 Si la transaction concerne un logement, les travaux prescrits ont été réalisés | | oui | non |
| | 6 Si la transaction ne concerne pas un logement, l'information sur le type de risques auxquels l'immeuble est exposé ainsi que leur gravité, probabilité et cinétique, est jointe à l'acte de vente ou au contrat de location. | | oui | non |

page 2/2

Situation de l'immeuble au regard du zonage sismique réglementaire

- > L'immeuble se situe dans une commune de sismicité classée en
- | | | | | | |
|---------------|----------|---------------|---------------|---------------|---------------|
| zone 1 | X | zone 2 | zone 3 | zone 4 | zone 5 |
| très faible | | faible | modérée | moyenne | forte |

Situation de l'immeuble au regard du zonage réglementaire à potentiel radon

- > L'immeuble se situe dans une commune à potentiel radon classée en niveau 3
- | | |
|------------|--------------|
| oui | non X |
|------------|--------------|

Information relative à la pollution de sols

- > Le terrain est situé en secteur d'information sur les sols (SIS)
- | | |
|------------|--------------|
| oui | non X |
|------------|--------------|

Information relative aux sinistres indemnisés par l'assurance suite à une catastrophe N/M/T*

* catastrophe naturelle minière ou technologique

- > L'information est mentionnée dans l'acte de vente
- | | |
|------------|------------|
| oui | non |
|------------|------------|

Documents de référence permettant la localisation de l'immeuble au regard des risques pris en compte**vendeur / bailleur****date / lieu****acquéreur / locataire**

Pour la SCI ARGILEYRE 17/12/2021 | 15:42 CET 15/12/2021 | 17:32 CET Pour la SARL LA TRATTORIA

DocuSigned by:

 CD0DA724B963429...

DocuSigned by:

 B05F15892B344A2...

information sur les risques naturels, miniers ou technologiques, la sismicité, le potentiel radon, les pollutions de sols,
 pour en savoir plus... consultez le site Internet :
www.georisques.gouv.fr