

**L'AN DEUX MILLE DIX-NEUF**

**Le vingt-quatre avril**

Maître Philippe HARRIBEY, notaire au sein de l'office dont est titulaire Maître Hervé LABROUCHE, à BEGLES (33130), 173 boulevard Albert 1er, soussigné,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

**BAIL COMMERCIAL**

**IDENTIFICATION DES PARTIES**

**Bailleur**

Monsieur **Frédéric Laurent COLOMB**, restaurateur, demeurant à CADILLAC (33410), 2 allée de Lattre de Tassigny.

Né à TALENCE (33400), le 08 janvier 1966.

Epoux en secondes noces de Madame **Sandrine Valérie MAZE**.

Etant divorcé en premières noces de Madame Christiane LACAZE-LABARRERE, suivant jugement du Tribunal de grande instance de BORDEAUX (Gironde), en date du 03 mai 2011.

Monsieur et Madame COLOMB mariés à la Mairie de CADILLAC (33410), le 13 juin 2015, sous le régime de la séparation de biens, aux termes de leur contrat de mariage reçu par Maître Hervé LABROUCHE, Notaire à BEGLES (33130), le 01 Avril 2015, lequel régime n'a subi aucune modification conventionnelle ou judiciaire.

De nationalité française.

Résidant en France.

**Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"  
D'UNE PART**

**Preneur**

La société dénommée "IROMNES",

Société par actions simplifiée à associé unique au capital de CINQ MILLE EUROS (5.000,00 €), dont le siège social est à CADILLAC (33410), 2 Allée de Lattre de Tassigny.

Immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX et

identifiée sous le numéro SIREN 848 560 439.

**Ladite Société ci-après désignée "LE LOCATAIRE" ou "LE  
PRENEUR"  
D'AUTRE PART**

### **PRESENCE - REPRESENTATION**

1) En ce qui concerne le bailleur :

- Monsieur **Frédéric COLOMB** est présent.

2) En ce qui concerne le preneur :

- La société "IROMNES", est représentée par Madame Nathalie Christine BERTRAND, ici présente, agissant en qualité d'associé unique de ladite société.

### **ARTICLE 1 - EXPOSE**

Préalablement à la convention objet des présentes, le Bailleur expose ce qui suit :  
Il est propriétaire des biens ou droits immobiliers suivants :

### **ARTICLE 2 - DESIGNATION DU BIEN LOUE**

Un immeuble à usage mixte sis à CADILLAC (33410), 2 allée de Lattre de Tassigny, comprenant un rez-de-chaussée à usage commercial et un étage à usage d'habitation, petit terrain derrière.

Ledit immeuble cadastré :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	A	732	2 RUE DE LATTRE DE TASSIGNY	05 a 80 ca
Contenance totale				05 a 80 ca

#### Locaux loués :

1°) Tout le rez-de-chaussée de l'immeuble sis à CADILLAC 2, allées de Lattre de Tassigny comprenant : salle de restaurant, cuisine, sanitaire, local, débarras, jardinet, terrasse, et garage.

2°) L'étage à usage d'habitation, comprenant salle à manger, cuisine, bureau, buanderie, trois chambres, salle de bains, W.C, et mezzanine.

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

Etant précisé, en outre, que toute différence entre les contenances, surfaces ou volumes mentionnés dans l'acte et ceux réels ne donneront lieu à aucune modulation du loyer.

Cela exposé, il est passé à la convention de bail commercial objet des présentes, étant fait observer que les droits et obligations du Preneur et du Bailleur

sont régis, en dehors des stipulations du présent contrat, par les dispositions des articles L. 145-1 et suivants et R. 145-1 et suivants du Code de commerce.

### **ARTICLE 3 - BAIL COMMERCIAL**

Le Bailleur loue à titre commercial au Preneur, qui accepte, le bien dont la consistance et la désignation figurent dans l'exposé qui précède avec tous ses accessoires et toutes ses dépendances.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

### **ARTICLE 4 - DUREE**

Ce bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront le 1er mai 2019, pour se terminer le 30 avril 2028.

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

Le Preneur aura, dans les formes et délai de l'article L. 145-9 du même code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce.

### **ARTICLE 5 - DROIT AU RENOUVELLEMENT**

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, à la condition que l'exploitation du fonds soit conforme aux présentes conventions, notamment à la destination prévue et qu'elle soit effective au cours des trois dernières années qui ont précédé la fin du bail.

### **ARTICLE 6 - DESTINATION DES LIEUX LOUES**

Les locaux loués devront exclusivement être consacrés par le Preneur, savoir :

- le rez-de-chaussée à l'exploitation de son **COMMERCE DE RESTAURANT, PIZZERIA SUR PLACE ET A EMPORTER**, à l'exclusion de toute autre activité commerciale, même temporairement.

- les locaux d'habitation situés à l'étage, à son habitation personnelle, celle de son conjoint, le cas échéant, et celle des membres de sa famille à charge, en s'interdisant toute sous-location.

Dans l'ensemble, les lieux loués forment une location indivisible à titre commercial pour le tout.

Conformément à l'article L.145-47 du Code de commerce, le locataire peut adjoindre à l'activité ci-dessus énoncée, des activités connexes ou complémentaires. A cette fin, il doit informer le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception de son intention.

Le bailleur a deux mois pour contester le caractère connexe ou complémentaire de ces activités.

En cas de contestation le tribunal de grande instance est compétent.

### **AUTORISATIONS ADMINISTRATIVES**

Le Preneur fait son affaire de toutes démarches visant à obtenir une autorisation administrative, de quelque nature que ce soit, qui serait nécessaire à

l'exercice de son droit de jouissance et à l'exercice de l'activité prévue aux présentes, sans pouvoir plus amplement inquiéter le bailleur.

### **REGLES DE POLICE**

Le Preneur s'engage à se conformer aux règlements en vigueur en ce qui concerne notamment l'environnement, la voirie, l'hygiène, les conditions de travail, de sorte que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

### **ARTICLE 7 - OBLIGATIONS DU PRENEUR**

#### **Etat des lieux**

Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun travaux de réparation ou de remise en état, exceptés ceux nécessaires au maintien des lieux loués clos et couverts.

Le preneur déclare bien connaître les lieux loués pour les avoir visités

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties dans la semaine qui suit les présentes

Les parties au présent bail conviennent de manière expresse, et ce par dérogation aux dispositions de l'article 1719-2° du Code Civil, que la charge de tous les travaux à effectuer dans le local loué nécessaires à la mise en conformité desdits locaux à leur destination ci-dessus visée seront à la charge exclusive du preneur qui s'y oblige,

Afin que l'obligation mise par dérogation à la charge exclusive du preneur, de mise en conformité avec les normes légales ou réglementaires du local loué, ne soit pas considérée comme une clause de style, ce dernier apposera immédiatement après le présent paragraphe sa signature, à la demande du notaire soussigné, après que son attention ait été spécialement attirée sur l'importance des obligations en résultant.

Suivent les signatures.

#### **Entretien.- Réparations**

Le Preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, à l'exclusion des grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le Bailleur :

- l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les cinq ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail et de ses éventuels

renouvellements, aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

- l'entretien des équipements de ventilations et de climatisation ainsi que des installations électriques et téléphoniques afin de les rendre en parfait état de fonctionnement.

- de prendre les précautions nécessaires pour éviter le gel de tous appareils, conduits et canalisations d'eau, de chauffage, de gaz, etc.

- de faire ramoner à ses frais tous conduits de fumées desservant les lieux loués, autant de fois que ce ramonage est exigé par les règlements de police, et au moins une fois par an, et ce même si les conduits en question n'ont pas été utilisés dans l'année.

Il est de convention expresse entre les parties que le Preneur devra signaler immédiatement au Bailleur tous incidents afin que les mesures requises soient prises au plus vite afin d'éviter de lourds dégâts. Toute négligence de la part du Preneur quant à cette signification engagera sa responsabilité quant aux conséquences qui en résulteront.

Il supportera en outre toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des présentes conditions, soit de dégradations résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

En cas de non-réalisation de tels travaux d'entretien et de réparation, le Bailleur pourra recourir aux services de toute entreprise de son choix afin de les faire réaliser aux frais exclusifs du Preneur.

#### **Garnissement**

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

#### **Transformations**

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

Ces transformations ne pourront être faites qu'après obtention d'un avis favorable écrit du Bailleur et à la condition d'être effectuées sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du Preneur.

#### **Changement de distribution**

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux loués, aucune construction nouvelle, aucune démolition, aucun percement de murs, de cloisons ou de planchers, ni aucun changement de distribution, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge exclusive du Preneur.

#### **Améliorations**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur au cours du bail et de ses éventuels renouvellements, y compris ceux

effectués avec l'autorisation du Bailleur, resteront en fin de bail, la propriété du Bailleur, sans indemnité.

Observation est ici faite qu'en ce qui concerne les travaux expressément autorisés par le Bailleur, ce dernier ne pourra pas demander la remise en état du bien dans son état initial à l'issue du bail, sauf convention contraire des parties.

### **Travaux**

Pendant toute la durée du bail, le Preneur supportera l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si leur durée excédait quarante jours, à condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf cas de force majeure.

En cas de nécessité d'exécution de travaux de recherche ou de réparation de fuites de toutes sortes, de fissures dans des conduits de fumée ou de ventilation, notamment suite à un incendie ou à des infiltrations, voire pour la réalisation de travaux de ravalement, le Preneur devra déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, enseignes, coffrages, décorations et en général toutes installations dont l'enlèvement s'avérerait indispensable pour la bonne réalisation des travaux.

### **Jouissance des lieux**

Le Preneur devra :

- jouir des lieux en bon père de famille en respectant la destination qui leur a été donnée, en se conformant au règlement de l'immeuble et ne devra rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ou apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Il devra notamment, prendre toutes précautions afin d'empêcher tous bruits, odeurs, fumées et l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles.

- supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, d'éclairage, d'arrosage. Il lui incombera de rembourser au Bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées.

- prendre toutes mesures pour éviter les dégâts du gel, procéder à l'enlèvement de la neige et du verglas.

- se conformer rigoureusement aux prescriptions de tous arrêtés de police, règlements sanitaires, de salubrité ou autres, ainsi qu'à toutes les prescriptions administratives régissant l'activité exercée dans les locaux loués. Il est expressément convenu entre les parties que le Preneur devra faire exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par les autorités administratives ou de police pour tous ces motifs.

Le Preneur ne devra :

- ni faire entrer, ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient et ne faire aucune décharge ou aucun déballage, même temporaire, dans l'entrée, la cour ou tous autres lieux communs de l'immeuble.

- rien faire et ne rien laisser faire qui soit susceptible d'engendrer la détérioration des locaux loués et devra sans délai signaler au Bailleur toutes dégradations et détériorations survenues dans ces locaux qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant au Bailleur.

### **Exploitation**

Le Preneur devra assurer l'exploitation en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage.

Aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique, sauf autorisation administrative. Dans ce cas, toute redevance due pour occupation du domaine public restera à la charge du Preneur.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconque, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité.

Le Preneur ne pourra faire aucune installation de stores extérieurs, bannes, marquises, tentes mobiles, suspensions quelconques sans l'autorisation expresse du Bailleur. Pour le cas où cette autorisation serait accordée, le Preneur sera tenu de maintenir l'installation en bon état d'entretien et devra veiller à sa solidité afin d'éviter tout accident. Il s'engage à signaler ces installations à un assureur.

### **Impôts et charges locatives**

Le Preneur devra acquitter exactement tous les impôts, contributions et taxes lui incombant personnellement auxquels il est et sera assujéti et dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Quant aux impôts et taxes afférents à l'immeuble ils seront supportés par le preneur, tel que cela sera précisé ci-après.

Il devra justifier de leur acquit au Bailleur à toute réquisition et notamment en fin de bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

Le Preneur acquittera ses consommations d'eau, d'électricité et de gaz à partir des indications des compteurs divisionnaires, dont la totalité des frais de location seront à sa seule charge. Il remboursera en outre au Bailleur la part afférente aux locaux loués dans toutes les contributions et taxes que les propriétaires sont fondés à récupérer sur les locataires.

### **Assurances**

Le Preneur fera assurer et maintiendra assurés pendant toute la durée du bail et de ses éventuels renouvellements, auprès d'une compagnie notoirement solvable, tous les objets mobiliers, meubles meublants matériels et les marchandises garnissant les locaux loués.

Ces assurances devront être contractées contre les risques d'incendie, dégâts des eaux, dégâts liés au gaz et à l'électricité mais aussi contre les risques locatifs, le recours des voisins, les bris de glaces et vitrines du magasin et tous autres risques

Il justifiera de la souscription de ces assurances et de l'acquit régulier des

primes à toute réquisition du Bailleur.

Pour le cas où le Bailleur devenait redevable de surprimes d'assurance impliquées par l'activité exercée par le Preneur, ce dernier en remboursera le montant au Bailleur.

#### **Visite des lieux**

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou tout mandataire de son choix, architecte mais aussi tous entrepreneurs, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, quand le Bailleur le jugera utile et toutes les fois que cela sera nécessaire. En cas de mise en vente de l'immeuble ou dans les six mois qui précéderont la fin du bail et à défaut d'accord amiable contraire, le Preneur devra laisser visiter les lieux aux personnes dûment autorisées par le Bailleur qui se présenteront, quatre heures par jour ouvrable,.

#### **Remise des clefs**

Le dernier jour du bail, ou le jour où il quittera les lieux, le Preneur rendra toutes les clefs des locaux, malgré tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de récupérer auprès du Preneur le coût des réparations de toute nature dont ce dernier serait tenu légalement mais aussi conventionnellement en vertu des conditions du présent bail.

A cette même date, le Preneur devra libérer les lieux de toutes les marchandises et matériels lui appartenant et prévenir le Bailleur de la date effective de son départ afin qu'un état des lieux contradictoire soit établi, aux frais du Preneur.

Si, à cette date, le Preneur, ou tous occupants de son chef, ne libérait pas les lieux, il encourra alors une astreinte d'un montant de CENT CINQUANTE EUROS (150,00 €) par jour de retard et son expulsion pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé.

#### **Cas fortuit. - Force majeure**

Si, par cas fortuit, force majeure ou toute autre cause intervenant indépendamment de la volonté du Bailleur, l'immeuble devait être démoli totalement ou partiellement, ou encore être déclaré insalubre, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité à la charge du Bailleur.

#### **Tolérance**

Aucune tolérance de la part du Bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du Preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui lui incombent en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du Bailleur.

#### **Changement de situation**

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, toute modification d'état-civil ou de structure juridique le concernant survenant pendant le cours du bail, dans le mois de ce changement.

### **ARTICLE 8 - CESSION**

#### **Agrément**

Quelle que soit la forme du contrat la réalisant, à l'exception des apports en société et fusion visés au deuxième alinéa de l'article L. 145-16 du Code de commerce, toute cession du bénéfice de ce bail à un tiers ne pourra avoir lieu qu'avec l'agrément du Bailleur.

Cet agrément pourra être donné soit préalablement et par écrit, soit par une intervention à l'acte de transfert du bénéfice du bail.

Si le cessionnaire est l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus d'agrément devra être motivé. En tout état de cause, il est ici rappelé qu'une dispense judiciaire permettant de passer outre le refus d'agrément pourra être obtenue.

Si le cessionnaire n'est pas l'acquéreur du fonds de commerce exploité par le cédant, le refus du bailleur sera discrétionnaire.

Toute cession du bénéfice de ce bail devra être constatée par acte authentique auquel le Bailleur sera appelé et impérativement présent.

La convocation aura lieu par lettre recommandée avec accusé de réception reçue au moins 30 jours avant l'acte. La computation de ce délai se fera conformément aux dispositions des articles 640 et suivants du Nouveau Code de procédure civile (le jour de la notification étant celui de la réception de la lettre recommandée).

Une copie exécutoire de l'acte de cession du bail devra être remise au Bailleur, sans frais pour lui.

Si préalablement à l'acte de cession, ou par une intervention à l'acte de cession, le Bailleur n'a pas libéré le cédant de tous les engagements nés du bail, le Preneur restera garant et répondra solidairement du paiement des loyers, des accessoires et de l'exécution du bail avec le cessionnaire jusqu'à la date d'expiration du bail,

Jusqu'à cette même date, cette obligation de garantie du cédant pèsera sur tous les cessionnaires successifs.

S'il est mis fin au bail de manière anticipée, notamment par la conclusion d'un nouveau bail, le cédant sera libéré de toute garantie vis à vis du Bailleur. Il en sera de même vis-à-vis de toute augmentation conventionnelle des engagements du Preneur.

## **ARTICLE 9 - LOYER**

### **I. MONTANT**

Ce bail est conclu moyennant un loyer annuel hors taxe de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000,00 €)

Le Bailleur et le Preneur déclarent que ce loyer est assujéti à la T.V.A. En conséquence, le Preneur s'engage à acquitter entre les mains du Bailleur, en plus du loyer et au taux légalement en vigueur lors de l'exigibilité de chaque terme de loyer, le montant de la T.V.A ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée.

### **Charges récupérables**

Le Preneur rembourse au Bailleur sa quote-part des charges, telles que taxes locatives, remboursement de fournitures et prestations individuelles ou collectives,

conformément à la réglementation applicable aux baux d'habitation et de manière qu'aucun recours ne puisse être exercé de ce chef contre le Bailleur

Et notamment la taxe d'enlèvement des poubelles et ordures ménagères sans que cette liste soit exhaustive.

## **II. MODALITES DE PAIEMENT**

Ce loyer est payable mensuellement, en totalité et d'avance par le Preneur, le premier de chaque mois, et au plus tard le 5 du mois, par termes mensuels de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €) hors taxes, par virement directement au compte du bailleur.

## **III. DATE DU PAIEMENT DU PREMIER LOYER**

Le paiement du premier loyer interviendra le 1er mai 2019.

### **Impôts fonciers et taxes**

Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront intégralement supportés par le Preneur y compris la taxe foncière.

### **Indexation**

Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer chaque année à la date anniversaire de la date d'effet du présent contrat en fonction de la variation de l'**indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC)** publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, ayant comme base de référence l'indice 100 pour le premier trimestre 2008.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice du trimestre ayant servi à établir ce montant, en l'occurrence celui du 3e trimestre 2018, qui s'est élevé à 113,45.
3. Et l'indice du trimestre anniversaire.

Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Le nouveau montant du loyer sera exigible dès la première échéance qui suivra la date de révision, sans qu'il soit besoin d'aucune notification préalable.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun Indice de substitution n'était publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par M. le Président du tribunal de grande instance du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du

contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties néglige de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

#### **Limitation légale**

Il est ici précisé qu'en cas de modification notable des caractéristiques du local, de sa destination, des obligations respectives des parties ou des facteurs locaux de commercialité ou encore, s'il est fait exception aux règles de plafonnement ou si le bail est assorti d'une clause d'échelle mobile, la variation du loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sous réserve de l'application de l'article L.145-38 du Code du commerce.

#### **ARTICLE 10 - DEPOT DE GARANTIE**

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant en vertu des présentes, le Preneur a versera le 1er mai 2019 et au plus tard le 05 mai 2019 à titre de dépôt de garantie, une somme de DEUX MILLE EUROS (2.000,00 €) au Bailleur.

Ce dépôt sera affecté à titre de nantissement au profit du Preneur. Il ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable dans un délai maximal de deux mois à compter de la fin du bail, déduction faite des sommes restant dues au Bailleur et sous réserve de l'exécution par le Preneur de toutes les clauses et conditions du bail (notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués).

En cas d'indexation du prix du loyer fixé, ce dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En cas de résiliation du bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt restera acquis au Bailleur, à titre d'indemnité et sans préjudice de tous autres dommages-intérêts, s'il y a lieu.

#### **ARTICLE 11 - CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut d'exécution par le Preneur de l'une quelconque des obligations résultant du présent bail ou des obligations qui lui sont imposées par les dispositions légales ou réglementaires, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter contenant mention de la présente clause et mentionnant ce délai resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Le Bailleur pourra alors faire constater cette résiliation et faire ordonner l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef par simple ordonnance de référé.

#### **ARTICLE 12 - SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE**

Les obligations résultant de ce bail constitueront, pour le Preneur, ses ayants cause et ayants droit et toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Si les significations prescrites par l'article 877 du Code civil devenaient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

### **ARTICLE 13 - INFORMATIONS SUR LES LOCAUX LOUES**

#### **Dispense de renseignements d'urbanisme :**

Le Bailleur et le Preneur ont dispensé le notaire soussigné de requérir préalablement aux présentes des renseignements d'urbanisme concernant les locaux objet des présentes, à l'exception d'une note de renseignement d'urbanisme, dont copie est annexée aux présentes.

Le Preneur déclare parfaitement connaître les lieux loués et avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Le Preneur et le Bailleur reconnaissent faire leur affaire personnelle de cette dispense.

**Etat des risques et pollutions** - Conformément aux dispositions de l'article 4 du décret n° 2005-134 du 15 février 2005 codifié à l'article R.125-26 du Code de l'environnement, un état des risques établi le 24 avril 2019 par le vendeur au vu du dossier communal d'informations, est demeuré ci-annexé.

De cet état, il résulte notamment que l'immeuble objet des présentes :

- *est situé dans le périmètre d'un PPR naturels prescrit et approuvé.*

*Les risques pris en compte sont liés à : Inondation.*

- *n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR miniers.*

- *n'est pas situé dans le périmètre d'un PPR technologiques.*

- *est situé dans une commune de sismicité très faible - zone 1*

*Le terrain ne se situe pas en secteur d'information sur les sols (SIS)*

L'acquéreur reconnaît avoir été informé, tant par le notaire soussigné que connaissance prise par lui-même, des règles d'urbanisme et de prévention des risques prévisibles liés à la localisation des biens et droits immobiliers faisant l'objet des présentes et spécialement en ce qui concerne le respect pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, des règles édictées par les articles L111-26 et R 111-38 du Code de la construction et de l'habitation, notamment quant au contrôle technique.

### **ARTICLE 14 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Les parties entendent assujettir le bail à la taxe sur la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

Compte tenu de l'option des parties pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le présent bail se trouve donc exonéré de tout droit proportionnel d'enregistrement.

Cette option sera notifiée par les parties à l'Administration fiscale dans les quinze jours du commencement de l'assujettissement.

### **ARTICLE 15 - FRAIS**

Le Preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires dont le montant s'élève à CINQ CENTS EUROS (500,00 €) HT, y compris les frais de la copie exécutoire destinée au Bailleur, droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

#### **ARTICLE 16 - COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire du présent contrat de bail sera délivrée au Bailleur, sans frais pour lui.

#### **ARTICLE 17 - ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile en leur demeure et siège sus indiqués.

#### **CONDITION PARTICULIERE**

Monsieur COLOMB bailleur autorise expressément la domiciliation du siège administratif de la société dénommée "IROMNES", société par actions simplifiée à associé unique dont le siège social est à CADILLAC (33410), 2 Allée de Lattre de Tassigny, identifiée au SIRET sous le numéro 848 560 439 et immatriculée au RCS de BORDEAUX, et constituée par un associé unique, Madame Nathalie Christine BERTRAND, née à LA REOLE (Gironde), le 14 avril 1971.

Cette domiciliation devra cesser en cas de cession du fonds de commerce acquis par la société "IROMNES", preneur et exploité dans les locaux.

#### **CERTIFICATION D'IDENTITÉ**

Le Notaire soussigné certifie que l'identité des parties telle qu'elle figure en tête des présentes lui a été régulièrement justifiée.

#### **DONT ACTE**

Établi sur treize pages.

La lecture du présent acte a été donnée aux parties et les signatures de celles-ci sur ledit acte ont été recueillies par Maître Philippe HARRIBEY, Notaire soussigné.

Fait et passé à BEGLES en l'office notarial,

Et Maître Philippe HARRIBEY, Notaire, a également signé le même jour.

Ledit acte comprenant :

- renvois : sans
- mots rayés nuls : sans
- lignes rayées nulles : sans
- blancs barrés : sans
- chiffres rayés : sans