

BAIL COMMERCIAL

29 DEC 2014

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La Société AUREA,

SARL, immatriculée au RCS BORDEAUX 535 298 020, dont le siège social est A MERIGNAC, 30 ter rue Goillot
Représentée par Michel BAILAN, son gérant

Ci désignée le BAILLEUR

D'UNE PART

ET :

Monsieur Benjamin GERVIER, né le 9 juin 1981 à MARSEILLE (13)

Agissants tant en son nom personnel en qualité de co-preneurs, que pour le compte de la :

SAS « BACASO », en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, dont le siège social sera situé 39-40 Quai de BACALAN,

Ci-désignés tous trois, le PRENEUR

Néanmoins, au cas où l'immatriculation de cette société n'interviendrait pas, quelle qu'en soit la cause, le co-titulaire restera tenu des mêmes droits, actions et obligations tels que précisés dans le présent bail, et notamment le paiement du loyer.

* * *

IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent bail est régi par les dispositions des articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de commerce, ainsi que par les dispositions des articles D. 145-12 à D. 145-19 et celles des articles R. 145-1 à R. 145-33 du même Code de commerce, et par les dispositions de l'article 33 du décret n° 2007-431 du 30 septembre 1953, ainsi qu'à toutes les clauses, comme ci-après rédigées.

DESIGNATION :

Le BAILLEUR donne à bail à loyer au PRENEUR qui l'accepte les locaux ci dessous désignés dépendant d'un immeuble sis 39-40 Quai de BACALAN dont la SARL AUREA est pleinement propriétaire.

A savoir :

Un local commercial d'environ 162 m2, situé au rez de chaussée de l'immeuble et constituant le lot 100 tel que décrit dans le règlement de copropriété établi par Monsieur INGUIERE, Géomètre

à usage de « *restauration rapide sous toutes ses formes : sur place, à emporter ou à livrer* ».

Il est précisé qu'aucune activité liée à la cuisine, préparations de plats chauds ne sera exercée.

Tels au surplus que les locaux existent et se comportent sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample description, LE PRENEUR déclarant les bien connaître pour les avoir visités et les prendre en l'état où ils se

MB

trouvent sans exiger du BAILLEUR aucun travaux supplémentaire aux opérations de restauration immobilière entrepris ou à entreprendre en dehors de ceux précisés ci après :

- Ouverture deuxième mur pierre patio comme première ouverture et à fond de l'autre côté garde 40cm d'un côté.
- Dépose des murs non porteurs et coffrage poteau HEA et coupe feu 1 heure
- Flocage coupe feu heure sur sous face plancher haut RDC, et tout éléments structurel métallique.
- Portes coupes feu 1/2 vis à vis des tiers et mise en place d'un mur séparatif du garage
- Sol livré carrelage mono chrome pose droite, référence AZUR 1 B18159 « espace gris » 45X45
- Mise en place de 2 velux en lieux et place de la dalle en pavés de verres
- Pente dans le local commercial pour rejoindre les 2 niveaux ainsi qu'au niveau de la sortie sur garage et accès rue
- Mise en place des gaines techniques des parties communes
- Façade ouvertures : création de 2 ouverture sur rue sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires par la ville de bordeaux.
- Création réseau d'évacuation en dalle
- Alimentation en eau et électricité du local coté rue ;
- Création d'un emplacement sur mur arrière coté cour pour positionnement de 2 groupes froids (< 40db)

DESTINATION :

1 Les locaux, objet du présent bail commercial, devront être affectés à l'exploitation de l'activité exclusive de « *restauration rapide sous toutes ses formes : sur place, à emporter ou à livrer* ».

Le preneur déclare que les lieux sont conformes à l'utilisation ci-dessus convenue, et décharge le bailleur de tous travaux, réparations, réfections, remplacement d'éléments d'équipement, ..., qui pourraient être nécessaires ou être exigés à l'entrée dans les lieux et en cours de bail ou de renouvellement par les Administrations ou à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant ainsi expressément à la charge exclusive du preneur (travaux notamment d'hygiène, sécurité, incendie, ...), même découlant de la vétusté, de l'usure ou de la force majeure.

Il déclare également que le bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise à neuf des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet du bail, et renonce à réclamer quoi que ce soit au titre de cette obligation de délivrance en cours de bail ou de renouvellement.

Si par suite de décisions administratives l'usage des locaux loués venait à être interdit au Preneur, le bail se trouverait résilié de plein droit sans indemnité conformément à l'article 1722 du Code Civil, mais si l'usage en était seulement restreint, le Preneur renonce expressément par dérogation à ce même article à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

De même, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de tout ou partie des biens présentement loués, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer, sous réserve de pouvoir maintenir une activité au moins égale à 70% de l'activité : base moyenne du CA sur les 3 mois pleins précédents.

2 L'usage exclusif autorisé au présent bail n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie ni diligence pour l'obtention des éventuelles autorisations administratives ou autres dont celle de la copropriété nécessaire au titre de cette utilisation des locaux, dont LE PRENEUR devra faire son affaire personnelle, sans recours contre LE BAILLEUR.

3 LE PRENEUR devra, en outre, ne rien faire qui puisse remettre en cause la nature de la présente location ou de la destination des lieux. Toute infraction entraînera non seulement la résiliation du bail mais aussi le paiement de dommages et intérêts pour le préjudice subi par LE BAILLEUR.

4 L'usage exclusif autorisé ne devra donner lieu à aucune contravention ni aucune nuisance vis à vis des autres occupants. LE PRENEUR s'engage à faire un usage normal et conforme à sa destination telle ci dessus décrite, des lieux loués, et à respecter les dispositions du règlement de copropriété.

Handwritten signature

5 Le changement de type d'activité et commerce devant faire l'objet d'une demande préalable au BAILLEUR sous peine de sanction.

6 Néanmoins, conformément aux dispositions de l'article L 145-47 du code de commerce, LE PRENEUR pourra adjoindre à son activité ci dessus prévue des activités connexes ou complémentaires à la condition qu'il fasse préalablement connaître son intention au BAILLEUR par acte extra judiciaire, en indiquant les activités dont il envisage l'exercice. Il sera rappelé que la non réalisation par le PRENEUR de cette demande préalable par acte extra judiciaire, en tant que manquement aux règles du présent bail, est sanctionnable par la mise en jeu de la clause résolutoire.

7 De plus, et conformément aux dispositions des articles L 145-48 à L 145-55 du code de commerce, LE PRENEUR aura la faculté de demander au BAILLEUR l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités non prévues au présent bail, mais devra, à cet égard, lui en faire la demande par acte extrajudiciaire, lequel devra, à peine de nullité, comporter l'indication des activités nouvelles dont l'exercice est envisagé.

Il est précisé que l'ensemble des locaux loués est indivisible.

DUREE :

1 Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commencent à courir le 1^{er} février 2015 pour finir à pareille époque des années avec faculté pour LE PRENEUR seul de faire cesser ce bail à l'expiration de la première ou seconde période triennale, à charge pour lui de faire connaître son intention au BAILLEUR au moins six mois à l'avance et par acte extrajudiciaire, le tout conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce.

2 LE BAILLEUR aura la faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L145-18, L 145-20 et L145-24 du Code de commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

3 La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un ou l'autre des cas ci-dessus prévus devra donner congé à l'autre par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

LOYER ET CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

1 Le présent bail est consenti moyennant paiement d'un loyer mensuel hors charges et hors taxes de 1900 € (mille neuf cents Euros).

Néanmoins, il est convenu que pour l'année 2015 le loyer mensuel subira une décote de 200 € mensuels pour se porter à la somme de 1700 € mensuel.

A partir du 1^{er} janvier 2016, le loyer sera de 1900 € mensuels

Le loyer est payable par mois civil et d'avance avant le 5 de chaque terme.

Le paiement se faisant au siège ou domicile du BAILLEUR ou par virement bancaire.

2 A compter du 1^{er} janvier 2017, le loyer variera tous les ans, en plus ou en moins proportionnellement à la variation subie, pendant la même période de douze mois, par l'indice trimestriel du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
L'indice de référence sera le dernier indice connu avant le 1^{er} janvier 2017.

Cette indexation interviendra chaque année, lors de la première échéance trimestrielle ayant suivie l'entrée en vigueur des présentes, de manière automatique et sans qu'il soit besoin d'accomplir aucune formalité judiciaire ou extrajudiciaire ni de procéder à la signature d'un avenant.

En cas de non publication de l'indice, il sera réglé à titre provisoire une majoration sur la base du dernier indice publié, qui sera régularisée dès publication de l'indice à prendre en considération.

En cas de disparition de l'indice de référence les parties utiliseront, soit l'indice de remplacement, soit un indice qu'ils conviendront ensemble, soit en cas de désaccord, celui qui sera désigné par le Juge des Référé territorialement compétent.

Le fait pour le BAILLEUR de ne pas se prévaloir immédiatement (même pendant plusieurs années) de la clause d'échelle mobile ne vaut pas pour autant renonciation de sa part à demander une augmentation.

3 Par ailleurs, la révision du montant du loyer pourra avoir lieu tous les trois ans, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du code de commerce

La révision sera automatique et proportionnelle à la variation annuelle de l'indice INSEE du coût de la construction.

Jusqu'à la fixation du nouveau loyer, seul l'ancien loyer sera exigible sauf compte à faire par la suite.

Le montant, hors taxe sur la valeur ajoutée, du nouveau loyer annuel, exigible à compter de ladite échéance, sera déterminé par l'application de la formule ci-après :

Dernier loyer annuel HT X Indice de comparaison

Loyer annuel HT = -----
Indice de base

Indice de base : Dernier indice de comparaison utilisé pour la fixation du loyer annuel précédent, et pour la première indexation : dernier indice publié à la date des présentes.

Indice de comparaison : Indice du même trimestre que l'indice de base mais pour l'année N+1. Ce nouveau montant annuel du loyer, après arrondissement à l'Euro supérieur, sera majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur lors de chaque échéance mensuelle.

4-La présente indexation conventionnelle, indépendante de la révision légale, constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été conclu.

5- En cas de renouvellement du bail au terme des 9 années, le loyer renouvelé sera automatiquement porté à la valeur locative du local, en dérogation avec la règle du plafonnement du loyer renouvelé. La valeur locative, à défaut d'accord entre les parties, sera fixée par un collège de deux experts choisis par chacune des parties et rémunérés par elle-même, sur la liste des experts judiciaires agréés près la Cour d'appel de BORDEAUX. Il est décidé, qu'en tout état de cause, le montant du loyer renouvelé ne pourra être inférieur HT, HC, au montant du loyer HT, HC pour l'année précédent l'expiration du présent bail commercial. En cas de désaccord persistant entre les deux experts désignés, chaque partie conserve la possibilité de saisir le juge des loyers commerciaux afin de déterminer la valeur locative du local.

CHARGES

1 En plus du loyer fixé ci dessus LE PRENEUR sera tenu de payer sa quote-part des dépenses communes de l'immeuble et toutes charges afférentes au local commercial loué des prestations communes, assurances, taxes locatives, fournitures individuelles, dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien et aux réparations de l'immeuble et, notamment tous frais d'entretien des cours et jardins et tous aménagements, mobiliers, matériel d'exploitation des parties communes ainsi que la quote-part des salaires et toutes charges concernant tout le personnel affecté à l'immeuble, tel que le gardien, s'il en existe, personnel de nettoyage, d'administration et également les avances permanentes de trésorerie réclamées par le syndic, les honoraires du gestionnaire de l'immeuble...etc.

2 LE PRENEUR acquittera ainsi directement les charges relatives à sa consommation personnelle (eau, gaz, électricité, chauffage) et tous impôts lui incombant sans que LE BAILLEUR en soit tenu pour responsable. Ainsi, LE PRENEUR remboursera au bailleur l'impôt foncier dont la taxe de balayage et d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe annuelle sur les bureaux, ainsi que tout autre impôt ou taxe nouvelle auquel le bailleur pourrait se trouver assujéti pour l'immeuble dont dépendent les locaux loués; de telle sorte que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes charges et de tout impôt lié à la propriété et l'usage de l'immeuble. La partie du remboursement incombant au preneur sera déterminée au prorata des surfaces qu'il occupe dans l'immeuble par rapport à la surface totale de l'immeuble.

3 Le paiement de ces charges devra être effectué par LE PRENEUR, en même temps que chaque appel de fond par acomptes trimestriels. Les acomptes feront l'objet d'une régularisation dans l'année suivante après que le syndic de l'immeuble aura fait parvenir les comptes au BAILLEUR qui en justifiera au PRENEUR, ou, à défaut de syndic, dès que les comptes annuels auront été arrêtés.

4 Pour la première année de location, le montant des acomptes trimestriels de charges est fixé à 180 euros.

ASSUJETISSEMENT A LA TVA

LE BAILLEUR déclare opter pour l'assujettissement à la taxe sur la valeur ajoutée des loyers à provenir du présent bail, laquelle sera supportée en sus du loyer par le PRENEUR.

CLAUSE RESOLUTOIRE :

1 A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, des charges accessoires et des frais de commandement et de mise en demeure, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des obligations mises par les présentes à la charge du PRENEUR, le bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, et sans qu'il ait à remplir aucune formalité judiciaire, UN MOIS après la notification d'un commandement rappelant la présente clause et totalement ou partiellement demeuré infructueux dans ledit délai légal.

La présente clause constitue une dérogation expresse voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code civil.

En ce cas, l'expulsion du PRENEUR, comme de tous occupants de son chef, pourra être ordonnée par simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du Tribunal de Grande Instance dont dépendent les locaux loués et exécutoire par provision nonobstant appel.

2 En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire du présent bail du fait du PRENEUR, le montant total des loyers payés d'avance, même si une partie n'en a pas été effectivement acquittée restera acquis au BAILLEUR, sans préjudice de tous autres dus.

3 L'indemnité d'occupation à la charge du PRENEUR en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail sans droit au renouvellement sera établie sur la base journalière de un et demi pour cent (1,50%) du dernier loyer trimestriel exigible hors taxe sur la valeur ajoutée.

4 En cas de redressement judiciaire du PRENEUR et après une mise en demeure adressée par le BAILLEUR à l'administration judiciaire, la renonciation à la continuation du bail résultera du défaut de réponse de ce dernier passé le délai d'un mois et LE BAILLEUR pourra alors faire prononcer en justice la résiliation du bail.

CESSION DU BAIL

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans les cas de cession de son fonds de commerce son successeur.

Dans le cas d'une cession de bail visée au paragraphe précédent, le preneur devra prévenir le Bailleur par acte d'huissier au moins 40 jours à l'avance, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le bailleur pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai d'un mois à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai d'un mois ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le bailleur devant dès lors, par exploit d'huissier, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

Dans tous les cas le locataire demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et des charges et l'exécution des conditions du bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs occupant ou non les lieux, garantie limitée à 2 ans.

En outre, toute cession devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui en vigueur à cette date, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur et elle devra être réalisée en la présence du bailleur, de son représentant ou toute autre personne expressément désignée par lui dans un écrit.

MB

La cession de droit au bail devra être signifiée au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

DEPOT DE GARANTIE :

- 1 Simultanément à la signature des présentes, LE PRENEUR devra verser au BAILLEUR, à titre de dépôt de garantie, une somme équivalente à **deux mois** de loyer initial hors taxe sur la valeur ajoutée.
- 2 Cette somme sera conservée par LE BAILLEUR pendant toute la durée du bail (3, 6 ou 9 ans) et jusqu'au règlement intégral et définitif de toute somme ou indemnité quelconque que LE PRENEUR pourrait lui devoir en exécution des présentes. Elle ne sera pas productive d'intérêts et ne pourra, en aucun cas, être imputée par LE PRENEUR sur les loyers et accessoires dus, lequel y renonce expressément.
- 3 Elle est remise au BAILLEUR à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du code civil.
- 4 Lors de chaque modification du loyer annuel, elle devra être augmentée ou diminuée proportionnellement de manière à être toujours égale à deux mois du loyer annuel exigible, hors taxe sur la valeur ajoutée.
- 5 Dans tous les cas de résiliation anticipée du bail en dehors des périodes triennales, du fait ou à la demande du PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de dommages et intérêts, sans préjudice de tous autres.

INTERETS DE RETARD – FRAIS DE RECouvreMENT :

- 1 Toute somme due par LE PRENEUR en vertu des présentes et non payées dans les dix (10) jours au plus tard de la date de son exigibilité, sans cesser pour autant d'être exigible, produira, de plein droit et sans mise en demeure préalable, des intérêts de retard calculés, jusqu'à son règlement intégral, au taux de 0,04% par jour de retard.
La présente stipulation d'intérêts de retard ne pourra en aucun cas être considérée comme une prorogation tacite du délai de règlement ni faire obstacle à la mise en œuvre de la clause résolutoire ci-après stipulée.
- 2 En outre, en cas de non paiement de toute somme due, le PRENEUR devra acquitter ou rembourser au BAILLEUR l'intégralité des frais, droits et honoraires engagés par ce dernier pour parvenir à son recouvrement, en ce compris la totalité du droit proportionnel du à l'huissier.

GARNISSEMENT :

- 1 LE PRENEUR devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de mobiliers, matériels et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de ses accessoires ainsi que de l'exécution des conditions, clauses et charges du présent bail.
- 2 LE PRENEUR devra garnir les lieux loués et les tenir constamment garnis de mobiliers, matériels et marchandises conformément à la destination des lieux.
- 3 LE PRENEUR devra maintenir le matériel introduit dans les lieux en état permanent d'utilisation effective.
Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce, à tout moment.

OBLIGATIONS

Assurance

LE PRENEUR assurera et maintiendra assurés pour toute la durée du bail, les lieux loués, par une compagnie notoirement solvable, pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques.

Il devra en particulier souscrire :

-une police d'assurance responsabilité professionnelle garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile d'exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés au tiers, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait de l'usage des aménagements ou des installations, soit du fait des préposés.

- une police d'assurance « dommages aux biens » garantissant notamment ses biens propres contre les risques d'incendie, explosion, dégâts des eaux, perte d'exploitation, etc, ses responsabilités d'occupant à l'égard des

MB

voisins et tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Il acquittera exactement les primes à leurs échéances et sera tenu d'en justifier à tout moment au BAILLEUR ou à son représentant en délivrant une copie des polices d'assurance dès le premier mois de l'entrée en jouissance ; toute modification, avenant ou nouvelle police devra pareillement, dans le mois de son établissement, être portée à la connaissance du BAILLEUR par les soins et à la diligence du PRENEUR ;

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour le copRENEUR ou autres occupants, une surprime d'assurances, LE PRENEUR sera tenu à la fois d'indemniser LE BAILLEUR du montant de cette surprime et de le garantir contre les réclamations des autres PRENEURS ou occupants.

Toutes les indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra faire son affaire personnelle, sans recours contre LE BAILLEUR, de tous les dégâts causés dans les lieux loués du fait de troubles, émeutes, grèves ainsi que les troubles de jouissance en résultant.

Entretien

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au moment de leur entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR aucune réparation ni remise en état autre que celles qui seraient nécessaires pour que les locaux soient clos et couverts, ni lui faire aucune réclamation quelconque à ce sujet et sans pouvoir exercer aucun recours pour vices de constructions, dégradations, humidité, infiltration et toutes autres causes quelconques intéressant l'état desdits locaux ; LE PRENEUR se déclarant prêt à supporter tous inconvénients et à effectuer, à ses frais exclusifs, toutes les réparations et remises en état (notamment celles nécessitées à l'état des lieux) y compris les travaux relevant des grosses réparations prévues à l'article 606 du code civil.

Il devra également les maintenir, pendant toute la durée du bail, en bon état de propreté et veiller à leur aspect, tant intérieur qu'extérieur, afin de ne pas porter atteinte à la qualité et au standing de l'immeuble.

A défaut de procéder aux travaux d'entretien, réparation et nettoyage et, sauf urgence, quinze (15) jours après une mise en demeure, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, LE BAILLEUR pourra se substituer au PRENEUR, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions du présent article.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les locaux et devra prévenir, sans aucun retard et par écrit, sous peine d'en être personnellement responsable, LE BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété desdits locaux et toutes dégradations qui viendraient à se produire dans les lieux loués.

Cahier des charges- copropriété- urbanisme

Le PRENEUR devra en outre respecter toutes les dispositions du cahier des charges ; règlement de copropriété, prescriptions d'urbanisme ou administratives générales ou particulières à son activité de telle manière que LE BAILLEUR ne soit pas inquiété et subrogera ce dernier dans toute action et conséquences aux manquements éventuels aux obligations susvisées.

Il ne pourra rien déposer ni laisser séjourner dans les parties communes de l'immeuble qui devront toujours rester de son chef, libres d'accès et de passage.

Il devra veiller à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble et aux voisins et devra prendre, notamment, toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs et fumées.

Il devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, faire en sorte qu'il ne stationne pas dans les parties communes et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et de police et se conformer scrupuleusement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment, en ce qui concerne la voirie, la salubrité, les enseignes, l'hygiène, les fermetures dominicales et l'inspection du travail, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Utilisation jouissance

Le PRENEUR devra exercer dans les locaux loués son activité de façon continue, sans possibilité de cesser de les affecter à l'usage prévu aux présentes. Il pourra toutefois les fermer pendant la période de vacances, pour la durée en usage dans ce type d'activité, et selon les mêmes usages, opérer des fermetures hebdomadaires.

Il ne pourra y introduire de matière qui dégageraient des exhalaisons malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques et, plus particulièrement d'incendie.

D'une façon générale, LE PRENEUR ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du présent bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

W3

Le preneur devra jouir du local sans apporter de trouble de jouissance à la copropriété et respecter les dispositions du règlement de copropriété (annexe)

Sous location – gérance libre

Le PRENEUR s'interdit de sous louer partiellement ou totalement les lieux loués, de mettre en gérance même libre, sans requérir l'accord préalable et écrit du BAILLEUR sous peine de résiliation immédiate du présent bail du seul fait de la constatation de l'infraction.

Toute fois, en cas de sous location exceptionnellement acceptée, préalablement et par écrit par LE BAILLEUR, le sous PRENEUR ne pourra avoir vis-à-vis de celui-ci aucun droit supplémentaire à celui du PRENEUR et ce dernier devra répondre seul auprès du BAILLEUR de toutes les conséquences de la sous-location, notamment en ce qui concerne la libération et la remise en état des lieux.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location même autorisée par le BAILLEUR, ne lui sera pas opposable et LE PRENEUR devra faire son affaire, à ses risques et périls, du paiement de toutes indemnités éventuelles de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être éventuellement dues au sous-PRENEUR au titre de la libération des lieux.

Travaux- changement de distribution- modification matérielle des lieux

Le PRENEUR, sous réserve d'en avoir préalablement, et par écrit, communiqué au BAILLEUR les plans et descriptifs sommaires, pourra à ses frais exclusifs, procéder à l'aménagement, l'agencement, l'embellissement et la décoration intérieure des locaux loués.

Il ne pourra en revanche faire dans les lieux loués aucune construction ni démolition, aucun percement de mur, cloison ou plancher, ni aucun changement de distribution ou d'installation, sans le consentement express et par écrit du BAILLEUR. Les travaux qui seront autorisés seront réalisés sous la seule responsabilité du PRENEUR et sous la surveillance et le contrôle d'un architecte ou d'un bureau d'étude technique agréée par LE BAILLEUR et dont l'intégralité des honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Tous les travaux d'embellissements, amélioration et construction y compris le cas échéant ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, exécutés par le PRENEUR, lors de l'entrée dans les lieux ou pendant le cours du bail, deviendront lors de son départ, à quelque époque et de quelque manière qu'il intervienne, la propriété du BAILLEUR, sans aucune indemnité.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation, installés par le PRENEUR, resteront sa propriété et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre, à ses frais, les lieux en l'état et de supprimer toute trace de leur emplacement.

Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à installer une plaque professionnelle, enseigne et store, sous réserves du respect tant de la réglementation imposée par la Commune que du règlement de copropriété.

Les travaux devront être réalisés en prenant toutes les précautions pour ne pas porter atteinte à l'étanchéité du bâtiment et, en particulier, aux remontées. Le PRENEUR devra, à ses frais exclusifs, rétablir, dès la pose effectuée, les lieux dans leur état antérieur, maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité et la qualité de sa fixation pour éviter tout accident.

L'autorisation donnée par le BAILLEUR ne pourra en aucun cas, engager sa responsabilité vis-à-vis ou de quiconque, notamment en cas d'accident et ne dispensera pas le PRENEUR de solliciter toutes les autres autorisations nécessaires.

Les différentes taxes d'urbanisme liées aux travaux, et notamment la taxe d'aménagement, ou toute autre taxe venant s'y substituer ou à être créée, seront intégralement assumées par le PRENEUR.

Le BAILLEUR pourra faire dans les locaux loués, tous travaux quelconques qui pourraient devenir nécessaires ou que le BAILLEUR estimerait utile ou même convenable de faire exécuter, sans que le PRENEUR puisse prétendre à aucune indemnité, interruption ou diminution du loyer, d'autant que ces travaux n'excèdent pas quarante (40) jours, si l'activité peut se poursuivre même partiellement, 10 jours en cas d'interruption totale de l'activité avec un mois de délai de préavis, sauf cas d'extrême urgence.

OBLIGATIONS GENERALES DU BAILLEUR :

L'état des risques annexe au contrat de location doit mentionner les risques dont font état les documents mentionnés et le dossier annexé à l'arrêté préfectoral et auxquels l'immeuble faisant l'objet de la location est exposé. Cet état est accompagné des extraits de ces documents et dossier permettant de localiser cet immeuble au regard des risques encourus. L'état des risques est établi par le bailleur conformément à un



modèle défini par arrêté ministériel. Cet état doit être établi moins de six mois avant la date de conclusion du contrat de location écrit.

le preneur déclare connaître les lieux, procéder à des travaux et renonce irrévocablement à tout recours contre le bailleur pour les éventuels litiges relevant de la date de fin de validité de l'état annexé.

L'obligation d'information sur les risques qui incombe aux bailleurs est applicable à compter du 1er juin 2006. Pour les locataires, cette obligation d'annexer l'état des risques concerne les contrats de location écrits " constatant l'entrée dans les lieux du nouveau locataire ". Cette disposition ne s'applique donc qu'aux nouveaux entrants postérieurement à la date d'entrée en vigueur du dispositif.

Diagnostic de performance énergétique : Le BAILLEUR annexe un diagnostic de performance énergétique du bien établi depuis moins de dix ans par un professionnel agréé, conformément aux articles L134-1 et L134-4 du Code de la construction et de l'habitation. Néanmoins le preneur déclare connaître les locaux, y faire réaliser des travaux et renonce irrévocablement à tout recours contre le bailleur relatif à l'absence de production du DPE.

Amiante : Le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR le dossier technique d'amiante si son permis de construire a été délivré avant le 1er juillet 1997.

VISITE DES LIEUX :

Pendant toute la durée du bail, LE PRENEUR devra laisser LE BAILLEUR ou ses représentants visiter les locaux loués, aux jours et heures ouvrables, pour s'assurer de leur état et du respect des obligations incombant au PRENEUR en vertu des présentes.

RESTITUTION DES LOCAUX :

En cas de départ du PRENEUR pour quelque motif que ce soit, celui-ci devra laisser visiter les locaux loués aux jours et heures ouvrables et laisser LE BAILLEUR y apposer un panneau, visible de l'extérieur, indiquant que les locaux sont à louer.

Il devra par ailleurs prévenir son BAILLEUR de la date de son déménagement au moins un mois à l'avance, afin de permettre à ce dernier de faire les déclarations légales aux recettes des impôts.

Avant de quitter les lieux, LE PRENEUR devra avoir acquitté la totalité des loyers et accessoires et justifier du paiement des contributions à sa charge.

Il devra également rendre en bon état les lieux loués et supportera le montant des réparations qui devraient y être effectuées.

Le jour de l'expiration de la location, au plus tard, il sera procédé en présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux et au descriptif des réparations incombant éventuellement à ce dernier. Au cas où, LE PRENEUR dûment convoqué par écrit, ne serait pas présent aux date et heures fixées, l'état des lieux et des réparations pourra alors être effectué hors sa présence et à la première date utile, par constat d'huissier dont le coût sera à la charge DU PRENEUR.

LE PRENEUR devra remettre les clefs des locaux dès son déménagement effectué, quel qu'en soit la date, fût elle antérieure à la fin du bail, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance qui ne pourra en aucun cas être invoqué ni admis au mépris de la présente stipulation.

CAUTIONNEMENT

Il n'est pas prévu de cautionnement, étant rappelé que chaque signataire est co-titulaire du présent bail et à ce titre tenu personnellement des obligations légales et contractuelles.

FRAIS ET ENREGISTREMENT :

Les frais de timbres et enregistrement seront supportés par LE PRENEUR.

* * *

FAIT EN AUTANT D' EXEMPLAIRES QUE DE PARTIES PLUS UN POUR L'ENREGISTREMENT, CE DERNIER SANS ANNEXES

Il contient par ailleurs en annexe les pièces suivantes :



☒ extrait du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, le jouissance et l'usage des parties privatives et communes ainsi que le nombre de millièmes que représente le logement loué dans chaque catégorie de charges.

☒ État des lieux d'entrée

☒ Etat des risques naturels et technologiques

☒ Plan général du local

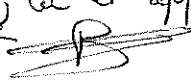
Signatures

LES PRENEURS

Pour la SAS BACASO

Fait à Ludon, le 24/12/2014

Signature « bon pour accord, lu et approuvé »

" bon pour accord, lu et approuvé "
GERVIER 

Monsieur GERVIER

Fait à Ludon, le 24/12/2014

Signature " bon pour accord, lu et approuvé ".

" bon pour accord, lu et approuvé "
GERVIER 

Le bailleur (ou son représentant) Michel BAILAN

Fait à Bordeaux, le 24/12/2014

Signature " bon pour accord, lu et approuvé ".

" bon pour accord, lu et approuvé "
