

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

Monsieur Emmanuel MEURET

Né le 10 juin 1969 à LA TRONCHE (38700), de nationalité française, divorcé, demeurant 56, rue Mondenard à BORDEAUX (33000), exerçant la profession de restaurateur.

Ci-après dénommé le « Bailleur »,
D'une part,

ET

La société SANTOSHA, agissant au nom et pour le compte de la société en cours de formation TAOH, en sa qualité de futur associé

Société par actions simplifiée au capital de 13 591,22 euros, ayant son siège social 2 Place Fernand Lafargue à BORDEAUX (33000), immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le n° 498 910 462, représentée par sa Présidente, la société GOLDORAK, elle-même représentée par son gérant, Monsieur Benoit GERMANEAU, habilité aux fins des présentes.

La présente opération est réalisée, dans le cadre des articles 1843 du Code civil et L.210-6 du Code de commerce, au profit de la société en formation TAOH qui aura pour objet l'exploitation d'un fonds de commerce dans les locaux loués et y établira son siège social.

Les présents engagements seront réputés avoir été souscrits dès l'origine par la société TAOH dès leur reprise par cette dernière, régulièrement constituée et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés.

Ci-après dénommé le « Preneur »,
D'autre part,

Ci-après encore dénommées collectivement les « Parties »
ou individuellement une « Partie »,

IL EST PRÉALABLEMENT EXPOSÉ CE QUI SUIIT :

Monsieur Emmanuel MEURET a acquis la pleine propriété de l'immeuble objet des présentes en vertu d'un acte reçu par M^e Laurent MARSANT, Notaire à CENON, le 29 juillet 2016.

La société SANTOSHA est le futur associé majoritaire de la société à constituer TAOH, laquelle aura notamment pour objet social la préparation, fabrication, vente de produits alimentaires et de plats cuisinés, prestations de traiteur et organisation/animation d'ateliers de cuisine.

En octobre 2020, la société SANTOSHA s'est déclarée intéressée par les locaux décrits ci-après, afin que la société TAOH y exploite son fonds de commerce et, y établisse son siège social.

Monsieur MEURET et la société SANTOSHA ont convenu que les présents engagements, dont les termes sont arrêtés ci-après, souscrits par son fondateur au nom et pour le compte de la société en formation TAOH soient exclusivement assumés par cette dernière dès son immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés.

CELA EXPOSÉ, IL A ÉTÉ CONVENU DE CE QUI SUIIT :

Objet - Régime juridique - Durée

Article 1 - Objet - Régime juridique

Par le présent acte, le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés, dans le cadre du statut des baux commerciaux régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce et les textes réglementaires pris pour leur application et aux clauses et conditions ci-après stipulées, ainsi que, le cas échéant, à celles du règlement de copropriété dont il a été remis copie au Preneur avant la conclusion du présent bail.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives qui commencera à courir le 1^{er} novembre 2020, pour expirer le 31 octobre 2029.

Le Preneur aura la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale en notifiant congé au Bailleur six (6) mois au moins à l'avance, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Le Bailleur disposera de la même faculté en délivrant congé par un acte extrajudiciaire s'il entend se prévaloir, selon le cas, de l'un des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code du commerce.

Locaux

Article 3 - Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés : la construction « A » (teinte beige), sise 93, Avenue de l'Aquitaine à SAINT-EULALIE (33560), comprenant :

- un local réparti sur trois niveaux (rez-de chaussée, sous-sol et combles), une terrasse et un accès extérieur au sous-sol,
- et un emplacement à usage exclusif (e) crée sur la cour commune située entre les bâtiments A et C, pour permettre l'aménagement d'un accès PMR.

Les locaux loués font partie d'un immeuble soumis à un état descriptif de division et à un règlement de copropriété établis par M^e Laurent MARSANT, Notaire de la Société Civile Professionnelle « Dominique POULIN, Anne NAVARRI et Laurent MARSANT », titulaire d'un Office notarial à CENON, 24 Avenue Jean Jaurès, suivant acte reçu par lui le 30 juillet 2014.

Dans cet acte, les locaux loués forment le lot numéro un (1) auquel sont respectivement attachés les deux cent quatre-vingt-treize millièmes (293/1000 èmes) des parties communes générales.

Une copie des plans des lots est annexée au présent bail.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités.

Il les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours contre le Bailleur sauf en cas de vices cachés, de vices de construction ou de travaux à la charge du Bailleur en vertu des stipulations du présent bail ou de dispositions légales et réglementaires impératives.

Aucune erreur dans la désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne pourra justifier une réduction ou augmentation de loyer ou une indemnité.

De convention expresse entre les Parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 4 - Destination

Le Bailleur autorise expressément le Preneur, qui accepte, à utiliser les locaux loués pour l'exercice d'activités de préparation, fabrication, vente de produits alimentaires, vente de plats cuisinés, prestations de traiteur, organisation/animation d'ateliers de cuisine et, plus généralement pour l'exercice de toute activité commerciale.

Article 5 - Délivrance - État des lieux initial

Le Preneur déclare vouloir y entreprendre, à sa charge, des travaux d'aménagement et de remise en état que le Bailleur a d'ores et déjà autorisés, suivant descriptif technique sommaire ci-annexé, et s'engage à les faire exécuter dans le respect des stipulations du présent bail, à ses frais et risques et, sans recours d'aucune sorte contre le Bailleur.

Il reconnaît que l'accord des Parties notamment sur le montant du loyer, a tenu compte de ce que le Preneur prend en charge ces travaux aux lieu et place du Bailleur et que ce dernier a ainsi satisfait à son obligation de délivrance.

Un état des lieux contradictoire sera dressé à l'amiable à la remise des clés, conformément à l'article L. 145-40-1 du Code de commerce. Si l'état des lieux ne peut être établi à l'amiable, il le sera 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.

Article 6 - État des travaux engagés et à prévoir

Le Bailleur déclare n'avoir engagé aucun travaux dans les trois années ayant précédé la signature du présent bail et qu'il n'envisage de réaliser aucun travaux dans les trois années suivantes.

Article 7 - États des risques et pollutions

Le Preneur est informé que les locaux loués ne sont situés ni dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, ni dans une zone de sismicité, ni dans une zone à potentiel radon, ni dans un secteur d'information sur les sols.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance l'immeuble n'a pas subi de sinistres ayant donné lieu au versement d'une indemnité garantissant les risques de catastrophes naturelles, minières ou technologiques ou sismiques.

Article 8 - Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Conformément aux dispositions des articles L. 134-1 et L. 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, est annexé au bail le Diagnostic de Performance Énergétique des locaux établi par Monsieur Antoine MAZERON, pour le Cabinet PYTHEAS, 297 Avenue de la République à BORDEAUX (33200), le 10 mars 2014.

Article 9 - Dossier technique amiante

Le permis de construire de l'immeuble ayant été délivré avant le 1^{er} juillet 1997, est annexé au bail un état des locaux loués établi par Monsieur Antoine MAZERON, pour le Cabinet PYTHEAS, 297 Avenue de la République à BORDEAUX (33200), le 10 mars 2014.

Celui-ci ne révèle pas la présence d'amiante dans les matériaux et produits des listes A ou B définis à l'annexe 13-9 du Code de la santé publique.

Le Preneur s'engage à informer le Bailleur immédiatement de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués.

En ce qui concerne les parties communes, un diagnostic technique a été établi le 5 juillet 2013 par Monsieur Jean Denis DARTIGUES, pour la société PYTHEAS, 297 Avenue de la République à BORDEAUX (33200), lequel indique :

"Dans le cadre de la mission décrite à l'article 3.2, il a été repéré des matériaux et produits contenant de l'amiante sur connaissance de l'opérateur : conduit en amiante ciment au niveau de l'assainissement dans la cour (Parties extérieures) pour lequel il est recommandé de réaliser une évaluation périodique".

Conditions financières

Article 10 - Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 36 000 euros (TRENTE SIX MILLE EUROS) hors charges que le Preneur s'oblige à payer mensuellement, au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, avant le 10 de chaque terme.

Il n'est pas soumis à la TVA.

Article 11 - Indexation du loyer

À compter de la prise d'effet du bail, le loyer sera indexé annuellement de manière proportionnelle à la variation de l'indice des loyers commerciaux publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Études Économiques automatiquement de plein droit et sans notification préalable.

Le réajustement du loyer se fera annuellement le 1^{er} novembre de chaque année en vertu de la présente clause. Le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice.

L'indice de base est le dernier indice connu à la signature du bail soit celui du 2^{ème} trimestre 2020 (115.42) et l'indice de comparaison sera celui du même trimestre de l'année suivante, lequel servira lui-même de base de comparaison pour le réajustement suivant et ainsi de suite.

L'indexation s'appliquera au montant du loyer annuel exigible au titre de chaque année successive du présent bail.

Au cas où pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, l'indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement qui serait

publié, soit un nouvel indice conventionnellement choisi. À défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les Parties se remettent d'ores et déjà à la décision de l'expert désigné par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent statuant en référé.

Les honoraires de l'expert seront supportés par moitié par chacune des parties.

Article 12 - Charges, prestations et taxes

Le Preneur remboursera au Bailleur, au prorata des surfaces exploitées, selon l'inventaire précis et limitatif des catégories de charges ci-après, conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, les charges suivantes :

- Honoraires du syndic,
- Dépenses d'entretien, de fonctionnement et de maintenance des parties communes, à l'exclusion des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- Nettoyage des parties communes,
- Fluides communs,
- Entretien climatisation (à moins que le Preneur ne justifie d'un contrat d'entretien annuel),
- Entretien chaudière (à moins que le Preneur ne justifie d'un contrat d'entretien annuel),
- Les travaux de mise en conformité qui ne relèvent pas des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur à hauteur de la quote-part correspondant aux locaux calculée conformément à l'article L. 145-40-2 du Code de commerce, toutes contributions, taxes et redevances afférentes aux locaux loués, liées à leur usage ou à un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement, alors même que le Bailleur en est le redevable légal et, notamment, si elles sont dues, la taxe sur les bureaux, sur les locaux commerciaux, sur les locaux de stockage et sur les surfaces de stationnement, la taxe foncière, la taxe de balayage, la taxe de déversement à l'égout, la taxe sur les déchets, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, et les frais de rôle afférents auxdites taxes, ainsi que tout impôt, contribution, taxe ou redevance qui pourrait être créé ultérieurement, de telle sorte que le loyer perçu soit net desdites charges fiscales, à l'exception des impôts, contributions, taxes et redevances qui ne peuvent être imputés au Preneur conformément aux dispositions de l'article R. 145-35 du Code de commerce.

Le Bailleur conservera à sa seule charge :

- Les dépenses de grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, 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 qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil,
- Les impôts, taxes, contributions et redevances dont il est le redevable légal, autre que ceux qui sont à la charge du preneur en vertu de ce qui précède.

Les remboursements des charges, taxes, contributions et dépenses ci-dessus seront faits au moyen d'une provision d'un montant trimestriel de 1 000 euros (MILLE EUROS), laquelle sera appelée en même temps que le loyer, exigible selon les mêmes modalités.

Une régularisation interviendra chaque année sur présentation des justificatifs.

Article 13 - Charges, impôts, contributions et taxes propres au Preneur

Indépendamment des remboursements qu'il aura effectué au Bailleur, le Preneur satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en a acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommation.

Garanties

Article 13 - Dépôt de garantie

Le Preneur règlera, au jour de la signature du bail, la somme de 9 000 euros (NEUF MILLE EUROS), correspondant à trois (3) mois de loyer hors taxes et hors charges, en garantie du paiement des loyers, charges, taxes et accessoires, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail, des réparations et travaux à sa charge et des sommes dues par le Preneur dont le Bailleur pourrait être rendu responsable.

Ce montant, équivalent à trois (3) mois de loyers, variera dans les mêmes proportions que le loyer principal en cas de révision ou par application de la clause d'indexation susvisée de manière à être égal en permanence à trois (3) mois de loyer.

Au départ du Preneur après cessation du bail, le dépôt de garantie lui sera restitué sous réserve de vérification de l'exécution par le Preneur des travaux à sa charge, déménagement, libération de tous occupants, remise des clefs et sous déduction de toutes sommes dues par lui au titre du présent bail.

En cas de transfert de la propriété de l'immeuble, le montant du dépôt de garantie en possession du Bailleur sera transféré au nouveau propriétaire sur simple notification au Preneur, ce que ce dernier reconnaît et accepte expressément.

Article 14 – Garnissement

Le Preneur devra garnir les locaux loués et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises (si l'activité prévue les autorise) et objets mobiliers conformes aux usages de sa profession et dans le respect de la destination des locaux loués.

Article 15 - Assurances

Le Bailleur fera assurer l'immeuble en qualité de propriétaire non occupant.

De son côté, le Preneur est tenu de faire assurer par une ou plusieurs polices, à compter de la délivrance des locaux, la totalité des mobiliers, matériels et agencements installés ou réalisés à ses frais, contre les risques suivants :

- Incendie
- Foudre
- Dommages électriques
- Explosions
- Dégâts des eaux
- Vandalisme, malveillance
- Bris de la glace affectant toutes parois vitrées des locaux loués (vitrine, portes vitrées, fenêtres etc .)

Il devra également souscrire une police garantissant sa responsabilité civile du fait de son activité, ses matériels, marchandises et son personnel.

Une attestation d'assurance sera remise par le Preneur au Bailleur à la prise d'effet du bail et chaque année sur demande de ce dernier.

Le Preneur devra déclarer sous 48 heures à ses assureurs, d'une part et, au Bailleur, d'autre part, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le Bailleur, de tous dégâts affectant les parois vitrées (vitrine, portes vitrées, fenêtres etc), de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Le Preneur s'engage à renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur et ses assureurs, sauf faute ou négligence causale imputable au Bailleur, notamment :

- En cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ; le Preneur devra faire son affaire personnelle de toute assurance à ce sujet.
- Au cas où les lieux viendraient à être détruits en totalité ou partiellement ou expropriés ;

- En cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur devra aussi aviser le Bailleur de toute dégradation, malfaçon, révélation de vice caché ou défaut de construction qui apparaîtrait dans les locaux ou l'immeuble pendant le cours de son occupation, sous peine d'être tenu pour responsable d'un éventuel refus de garantie opposé par l'assureur du Bailleur et des conséquences de ces désordres ou dommages affectant les locaux.

Conditions d'occupation

Article 16 - Règles générales d'occupation des locaux

Le Preneur devra occuper les locaux loués paisiblement et raisonnablement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil.

Il devra les utiliser constamment conformément aux usages de sa profession et dans le respect de la destination contractuelle, de la destination de l'immeuble et des lois et règlements.

Il devra les tenir en état d'exploitation permanente et effective.

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes prescriptions légales ou réglementaires relatives à son activité, de façon que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché, ce dont il garantit ce dernier.

S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance ou un règlement de copropriété, le Preneur devra s'y conformer comme à toute décision régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires dont le Bailleur devra lui avoir donné connaissance.

En toute hypothèse, il lui est interdit :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- de faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance normale, dont il devra s'informer préalablement ;

Article 17 - Respect des prescriptions administratives

Le Preneur devra se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'inspection du travail, le cas échéant, la réglementation relative aux établissements recevant du public (ERP) si l'activité autorisée par le bail y

est assujettie et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon à ce que le Bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention et du maintien en vigueur de toute autorisation administrative requise par la législation et la réglementation applicables à destination contractuelle des locaux loués.

Article 18 - Gardiennage - Services collectifs

Le Preneur fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le Bailleur ne pouvant en aucun cas et à aucun titre être responsable des vols ou détournements dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Bailleur ne pourra être rendu responsable des irrégularités ou interruptions dans le service des eaux, du gaz, de l'électricité ou dans tout autre service collectif analogue et le Preneur renonce à ce titre à tous recours ou réclamations à l'encontre du Bailleur.

Article 19 - Visite des locaux

Le Preneur devra laisser en permanence libre accès des locaux au Bailleur, à ses représentants et à tous techniciens désignés par lui, afin d'y effectuer tous travaux nécessaires ou utiles, vérifier leur bon entretien ou la bonne exécution des travaux à la charge du Preneur, ou encore effectuer toutes constatations et mesures destinées à la constitution et/ou à l'actualisation des diagnostics légaux et réglementaires obligatoires ou utiles.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Dans les 6 mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra également laisser visiter les locaux, tous les jours non fériés de 9 heures à 11 heures et de 14 heures jusqu'à 17 heures par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ; il devra, pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux ou de l'immeuble dont ils dépendent.

Article 20 - Occupation et exploitation par le Preneur

Le Preneur devra occuper et exploiter personnellement les lieux loués.

Il est interdit au Preneur :

- de concéder directement ou indirectement la jouissance des lieux loués à qui que ce soit, sous quelque forme que ce soit, même temporairement et à titre gratuit et précaire, notamment par domiciliation, prêt ou location-gérance, sauf accord expresse et préalable du Bailleur ;

-de sous-louer en totalité ou partiellement les lieux loués, à peine de résiliation du bail, sauf autorisation expresse et préalable du Bailleur qui en fixera alors les conditions et devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location.

Entretien - Travaux

Article 21 - Entretien des locaux

Le Preneur aura la charge des réparations locatives et d'entretien des locaux et devra les faire exécuter dans le respect des règles de l'art dès qu'elles se révéleront nécessaires ou utiles.

En outre, le Preneur aura la charge d'effectuer dans les locaux les travaux qui seraient prescrits en matière d'hygiène, de santé, de sécurité, d'accessibilité et de prévention contre l'incendie, par les lois et règlements actuels ou futurs, à l'exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, qui demeurent à la charge exclusive du Bailleur.

Il s'oblige également à procéder aux contrôles, vérifications et travaux qui pourraient être prescrits par la réglementation présente ou à venir relative à la protection de l'environnement.

Il devra faire entretenir et au besoin remplacer les équipements et installations à son usage personnel, ainsi que fenêtres, portes et volets, glaces, vitres, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries.

Il assumera les conséquences, et garantit le Bailleur, de toutes dégradations et des troubles de jouissance que les travaux qu'il serait ainsi tenu de faire effectuer seraient susceptibles d'entraîner.

Le Bailleur est tenu d'assumer la charge s'ils concernent l'immeuble, ou de procéder lui-même s'ils ne portent que sur les locaux loués, des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil et des autres travaux qui n'incombent pas au Preneur en vertu de la loi ou des stipulations qui précèdent.

Le Preneur sera néanmoins responsable de toutes réparations normalement à la charge du Bailleur si elles sont nécessitées soit par le défaut d'exécution de celles dont il 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 visiteurs dans les locaux ou dans d'autres parties de l'immeuble, soit enfin par un manquement à son obligation d'information envers le Bailleur.

Article 22 - Travaux à l'initiative du Bailleur ou de tiers

Le Preneur devra supporter la gêne que lui causeraient les réparations, reconstructions, surélévations et autres travaux qui pourront être exécutés dans l'immeuble ou à l'extérieur de celui-ci, sans pouvoir demander au Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette durée excéderait 21 jours, et ce, par dérogation à l'article 1724 du code civil, à la condition toutefois que le Bailleur fasse tous ses efforts pour limiter la gêne que de tels

travaux pourraient causer au Preneur et pour lui assurer en permanence un libre accès aux locaux loués.

Le Preneur devra redéposer dans les plus brefs délais tous coffrages, aménagements et installations qu'il aurait réalisés, même avec l'autorisation du Bailleur, et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée, ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux. Les frais correspondants seront à la charge de la Partie à laquelle seront reconnus imputables les travaux qui les auront nécessités.

Le Preneur devra également déposer, dans les meilleurs délais, puis redéposer, à ses frais, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Article 23 - Transformations et améliorations par le Preneur - Accession

Le Preneur ne pourra opérer aucune démolition, construction, ni aucun changement de distribution, cloisonnement, percement de gros murs, de plafonds ou de planchers, si ce n'est avec le consentement préalable et écrit du Bailleur et, le cas échéant, si les travaux le nécessitent, à condition qu'ils aient été autorisés par la copropriété ou par l'administration.

Le Preneur devra en outre exécuter les travaux à ses frais dans les règles de l'art et dans le respect de toutes les normes légales et réglementaires par des entreprises qualifiées. Le Preneur s'engage à n'utiliser ou ne laisser utiliser aucun matériau susceptible de présenter un danger pour la santé ou la sécurité des personnes.

Le Preneur fera son affaire personnelle de toutes réclamations formulées par des tiers et autres occupants de l'immeuble et s'engage en conséquence à en garantir le Bailleur.

Tous embellissements, améliorations et installations faits par le Preneur dans les locaux loués resteront, à la fin du présent bail, la propriété du Bailleur sans indemnité de sa part.

Cession

Article 24 – Cession

Le Preneur ne pourra céder ou apporter son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce et en totalité.

A cet effet, il sera tenu d'appeler le Bailleur à concourir à l'acte de cession ou d'apport.

Aucune cession ou apport ne pourra intervenir moins d'un mois après une notification préalable adressée par le Preneur au Bailleur l'invitant à concourir à la cession projetée, comportant copie du projet de cession et précisant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Aucun apport ou cession ne pourra être fait s'il est dû par le Preneur des sommes restées impayées au titre du présent bail, sous réserve des dispositions légales applicables en cas de procédure collective.

En outre, le Preneur restera solidairement garant avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, pour une durée de trois (3) ans à compter de la date de la cession ou de l'apport du droit au bail, du paiement des loyers et charges, échus ou à échoir, et de l'exécution des conditions du présent bail.

Réciproquement, tout cessionnaire du droit au bail ou bénéficiaire de l'apport sera solidairement tenu avec le cédant ou l'apporteur, au profit du Bailleur, des obligations nées du bail, et notamment du paiement de tous arriérés de loyers, charges et accessoires, ce que le Preneur s'oblige à rappeler dans l'acte de cession ou d'apport.

Toutefois, par application de l'article L. 642-7 du Code de commerce, les garanties solidaires stipulées aux termes des deux alinéas qui précèdent ne s'appliqueront pas dans le seul cas d'une cession de droit au bail qui interviendrait dans le cadre d'une cession d'entreprise en procédure collective.

Conformément à l'article L. 145-16-1 du Code de commerce, le Bailleur informera le cédant de tout défaut de paiement du cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date d'exigibilité des sommes dues au titre du bail.

À la date d'effet de la cession, un état des lieux devra être établi entre le cédant, le Bailleur et le cessionnaire. Cet état des lieux sera dressé contradictoirement et à l'amiable ou, à défaut, par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés entre le Bailleur, le cédant et le cessionnaire.

Dispositions finales

Article 25 - Destruction des locaux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur et sans faute de sa part, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

Article 26 - Restitution des locaux

À l'occasion de l'expiration du bail, le Preneur devra prévenir le Bailleur de la date de son déménagement au plus tard un mois à l'avance afin de permettre au Bailleur d'en aviser l'administration fiscale.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, après avoir libéré les locaux de toute occupation, les avoir vidés de tout encombrement et les avoir remis en bon état de tous travaux et réparations à sa charge et le cas échéant après leur remise en état primitif conformément à l'article 26 ci-dessus.

Les Parties dresseront amiablement un état des lieux contradictoire lors de la restitution des locaux, à défaut l'état des lieux sera constaté par un huissier de justice à l'initiative de la Partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre le Bailleur et le Preneur.

A défaut d'exécution par ce dernier des travaux à sa charge, le Bailleur pourra, après vaine mise en demeure, y procéder au lieu et place du Preneur, conformément aux dispositions de l'article 1222 nouveau du Code civil.

Article 27 - Clause résolutoire

À défaut de paiement par le Preneur à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de remboursement de frais, charges, contributions, taxes ou prestations dus en vertu du présent bail, ou des indemnités d'occupation prévues à l'article L. 145-28 du Code de commerce, ou encore à défaut d'exécution par le Preneur de l'une ou l'autre des conditions du présent bail ou de ses annexes, et un mois après un commandement de payer ou d'exécuter délivré par acte extrajudiciaire resté sans effet, et contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur.

Dans le cas où le Preneur se refuserait à évacuer les locaux, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal judiciaire compétent.

Dans tous les cas, le Preneur sera de plein droit débiteur envers le Bailleur d'une indemnité journalière d'occupation égale au montant du dernier loyer journalier en vigueur, augmentée de la taxe à la valeur ajoutée, si le présent bail y est assujéti.

Dispositions diverses

Article 28 - Droit de préférence

Les Parties déclarent qu'en cas de vente du présent local, les Parties entendent faire application de l'article L.145-46-1 du Code de commerce ci-après intégralement reproduit :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

Article 29 - Fiscalité

Le présent bail n'est pas soumis à la T.V.A

Fait à BORDEAUX,

Le, 1er Novembre 2020

En 3 exemplaires dont un original a été remis à chacune des Parties qui le reconnaît.

Signature des Parties

Le Bailleur

Monsieur Emmanuel MEURET

A handwritten signature in black ink, consisting of several vertical strokes and a horizontal line at the bottom.

Le Preneur

La société SANTOSHA pour le compte de la
société en formation « TAOH » représentée par
Benoit Germaneau

A handwritten signature in black ink, featuring a large, stylized 'S' shape with a horizontal line extending to the right.