

BAIL COMMERCIAL

soumis aux dispositions du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953
codifié sous l'article L 145 du Code de Commerce

ENTRE LES SOUSSIGNÉES

THIMEN

EURL Capital de 9400 Euros

Immatriculée au R.C.S. de BAYONNE sous le numéro 524 676 202

Dont le siège social est à ANGLET 64600 – 4 rue Marie Blanche

Représentée par Monsieur Thierry MENDIBOURE, agissant en qualité de Gérant

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR",
d'une part,

ET

Société Pitel Distribution

S.A.R.L. au Capital de 7.622,45 Euros

Immatriculée au R.C.S. de Dax sous le numéro B 317 574 960

Dont le siège social est à Tarnos – 40220 – 11 imp Lahouit

Représentée par Mme Catherine CUBAUD, agissant en qualité de Gérante

Ci-après dénommé "LE PRENEUR",
d'autre part,

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.
- qu'ils sont tous deux informés des dispositions de l'article 1112-1 du Code civil, aux termes duquel :

« Celle des parties qui connaît une information dont l'importance est déterminante pour le consentement de l'autre doit l'en informer dès lors que, légitimement, cette dernière ignore cette information ou fait confiance à son cocontractant. Néanmoins, ce devoir d'information ne porte pas sur l'estimation de la valeur de la prestation.

Ont une importance déterminante les informations qui ont un lien direct et nécessaire avec le contenu du contrat ou la qualité des parties.

Il incombe à celui qui prétend qu'une information lui était due de prouver que l'autre partie la lui devait, à charge pour cette autre partie de prouver qu'elle l'a fournie.

Les parties ne peuvent ni limiter, ni exclure ce devoir.

Outre la responsabilité de celui qui en était tenu, le manquement à ce devoir d'information peut entraîner l'annulation du contrat dans les conditions prévues aux articles 1130 et suivants. »

et y avoir pleinement satisfait en recevant l'un de l'autre, préalablement à la signature des présentes, tous les éléments d'information et documents nécessaires à leur décision de s'engager.

CC

- que l'ensemble des clauses et conditions du présent acte a été librement discuté et négocié entre eux, avec l'assistance de tout conseil qu'ils ont été libres de s'adjoindre. Le présent bail résulte de l'échange de divers projets d'acte qui ont pu faire l'objet de modifications et d'ajustements, le tout dans un contexte de négociation de bonne foi.
- En conséquence, le BAILLEUR et le PRENEUR reconnaissent :
 - que le terme « Locaux » désigne les locaux objets du présent bail, et le terme « Immeuble » désigne l'ensemble immobilier au sein duquel les Locaux sont situés ;
 - que le bail et ses annexes expriment l'intégralité de l'accord des parties ;
 - qu'en toute connaissance de cause, suffisamment informées, les Parties ont soumis leurs engagements aux dispositions du statut des baux commerciaux édicté par le Code de commerce.

Ceci exposé, il a été convenu et arrêté les conditions du bail commercial, objet des présentes :

cc p.

CHAPITRE I – DESCRIPTION

Article 1 – OBJET

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions des articles L 145-1 à L 145-60 du code de commerce, au preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés sous l'article 25.

Article 2 – DESIGNATION

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les côtes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée stipulée à l'article 26 ci-après.

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception signifié six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

Article 4 – ETAT DES LIEUX

Lors de la prise de possession des locaux par le locataire en cas de conclusion d'un bail, de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds et lors de la restitution des locaux, un état des lieux est établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux. L'état des lieux est joint au contrat de location ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Article 5 – DESTINATION

Le preneur devra utiliser les biens immobiliers, objet des présentes, dans le cadre de son activité et à l'usage exclusif précisé ci-après sous l'article 27, paisiblement et conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Cette destination ne devra faire l'objet d'aucun changement sans l'accord exprès écrit du bailleur. Lesdits biens immobiliers devront, en tout état de cause, être utilisés pour l'exercice d'une activité commerciale qui ne pourra pas remettre en cause l'affectation ou la nature des locaux loués.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers, notamment agréments et autres. Il s'oblige à se conformer et à exécuter à ses seuls frais, redevances, risques et périls pendant toute la durée du bail, tous règlements et arrêtés, injonctions administratives ou toutes modifications les concernant, le tout de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

cc /

CHAPITRE II – CHARGES ET CONDITIONS

Il est expressément rappelé au preneur l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut impliquer un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le preneur s'engage à observer ou à subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation ni diminution de loyer, ni dommages et intérêts.

Toute modification ne pourra résulter que d'un commun accord écrit et circonstancié des parties. En conséquence, toutes tolérances ou attitudes passives du bailleur ne devront jamais être considérées comme un droit même avec le temps, le bailleur pouvant toujours y mettre fin.

Article 6 – CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le locataire devra exercer son activité en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le locataire fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'administration ou l'organisme expropriant.

Le preneur garnira les biens loués et les tiendra constamment garnis pendant toute la durée du bail, de meubles, objets mobiliers et marchandises en qualité et en valeur suffisantes pour répondre du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement et ce à tout moment.

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur.

Le preneur devra s'abstenir de tout ce qui pourrait nuire à l'activité des autres occupants, veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière, de son fait, ou de celui de ses préposés, et en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service, notamment ne faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants.

Le preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués. Il ne pourra notamment rechercher la responsabilité du bailleur en cas de dommages causés par des tiers.

D'une manière générale, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée, quinze jours après sommation restée infructueuse.

Le preneur ne pourra en aucun cas tenir responsable le bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de services tels que gardiens, gaz, eau, électricité, chauffage, téléphone...

S'il existe ou venait à exister un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra se conformer aux prescriptions dudit règlement et à toute décision prise par l'assemblée des copropriétaires.

Le preneur devra également respecter le cahier des charges, le règlement intérieur ou le règlement de la zone industrielle s'il y a lieu, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Le locataire devra jouir des lieux en bon père de famille et se conformer à la réglementation applicable dans l'ensemble immobilier, s'il y a lieu, dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au présent bail.

Mise aux normes et mise en conformité du local

Le preneur supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Article 7 – TRAVAUX - INSTALLATIONS - AMENAGEMENTS

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des gros murs. Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par des vices cachés, ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

Ne seront pas considérés comme des "réparations" au sens de la présente clause, la remise en état intégrale ou la réfection complète des installations ou équipements communs, dont la charge incombera en toute hypothèse au bailleur.

Le locataire comme le bailleur s'obligent à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

Le preneur devra souffrir et laisser faire sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, de reconstruction, aménagements, que le bailleur serait amené à faire exécuter en cours de bail dans les biens immobiliers objet des présentes, quelles qu'en soit la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle quarante jours, et ce par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile 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 infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Il est précisé que dans les locaux où existerait des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution, etc. susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, leur accès devra toujours être autorisé par le preneur ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, téléphoniques et informatiques.

Le preneur ne pourra effectuer dans les biens immobiliers donnés à bail des travaux qui puissent changer la destination de l'immeuble ou nuire à sa solidité; et de même il ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Les cloisons séparatives des locaux ne doivent pas supporter de charges, que ce soit par scellement ou par fixation.

Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements des murs, des poutres ou des planchers, d'installations de machinerie quelle qu'en soit la source d'énergie, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite au bailleur. Lesdits travaux devront être effectués aux frais, risques et périls exclusifs du preneur conformément aux normes en vigueur et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques.

Le preneur ne pourra modifier le cloisonnement existant des locaux, ni installer de nouvelles cloisons, même démontables, sans avoir obtenu l'accord écrit du bailleur sur le plan de distribution projetée.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnement ou constructions quelconques, y

compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront en fin de bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du preneur et devront être enlevés par lui en fin de bail, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objets des présentes, en état après cet enlèvement.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail », l'expiration de la période de neuf ans, éventuellement prorogée par le jeu de la tacite reconduction, pendant laquelle les travaux d'améliorations ont été effectués.

Le preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans accord préalable et écrit du bailleur. Le preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Article 8 – ENTRETIEN

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant le cours du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, et quelle que soit la cause en ce compris la vétusté ou la force majeure, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel (installations électriques dans les locaux loués, ventilation), ainsi que les fermetures et serrures des fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, revêtements de sol...

Il sera responsable des accidents causés par ces objets.

A défaut d'exécution de ces travaux, huit jours après une mise en demeure restée infructueuse, le bailleur pourra se substituer au preneur et les faire réaliser par une entreprise de son choix, aux frais exclusifs du preneur, sans préjudice de tous frais de remise en état consécutifs à des dommages causés par l'inobservation des dispositions de la présente clause.

Le preneur ne devra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les locaux et il devra prévenir immédiatement le bailleur de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations ou détériorations qui viendraient à se produire dans les biens immobiliers objet des présentes et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur.

En outre, le preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier, et de la zone d'activité dont dépend ledit immeuble.

Article 9 – VISITE ET SURVEILLANCE DES LOCAUX

Pendant toute la durée du bail, le preneur devra laisser les représentants du bailleur visiter les biens immobiliers donnés à bail, pour s'assurer de leur état et fournir à la première demande du bailleur toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution du bail.

Le preneur devra laisser visiter lesdits biens immobiliers par le bailleur ou ses représentants en cas de résiliation du bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et accepter l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au bailleur pendant la même période. Ces visites ne pourront avoir lieu qu'aux heures ouvrables après préavis de 24 heures de la part du bailleur.

Le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architectes, entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux ainsi qu'à les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente. Dans ce cadre, le bailleur pourra apposer sur / ou dans les lieux loués, tout écriteau ou enseigne indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien non effectués par le preneur.

Le montant en sera dressé par l'architecte du bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le preneur au bailleur au jour de l'établissement dudit constat.

Article 10 – CHARGES - IMPOTS - TAXES

Le preneur devra payer les contributions personnelles, les contributions foncières des entreprises, les taxes locatives et autres de toute nature, y compris la taxe foncière au prorata de la surface louée, supporter la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créés, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être, supporter lesdites conditions et charges en cours de bail, et rembourser au bailleur les sommes avancées par lui à ce sujet.

Le preneur devra payer tous impôts, contributions ou taxes frappant la propriété comme telle et dus traditionnellement par le bailleur, et devra en justifier à première demande écrite et au moins huit jours avant le départ des lieux et ce, avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises....

Le preneur souscrira, directement avec les concessionnaires, les abonnements relatifs à l'eau et à l'électricité, et plus généralement de tout fluide, et ce, sans garantie du bailleur.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le preneur au bailleur sur justificatif.

Article 11 – ASSURANCES

Le bailleur, directement, fera garantir les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir en qualité de propriétaire et fait son affaire de l'assurance des locaux en valeur de reconstruction à neuf. Il justifiera de cette assurance au preneur sur présentation d'une attestation.

Le locataire devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc., pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant. Il devra également assurer tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable. Ces assurances devront être souscrites auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, et le locataire devra acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier de l'ensemble de ces obligations au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

Le preneur déclare renoncer à recours, en cas de sinistre, contre le bailleur ainsi que contre les mandataires du bailleur et leur personnel. Il s'engage à obtenir de ses assurances la même renonciation.

Le bailleur renonce également à tous recours envers le preneur et ses assureurs. Il s'engage également à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le preneur et ses assureurs.

Le preneur souscrira une police "responsabilité civile" couvrant les dommages corporels et garantissant les conséquences pécuniaires de ladite responsabilité qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers.

Une attestation des polices souscrites par le preneur, devra être remise au bailleur, soit par le preneur lui-même, soit par son conseil, et justification devra être faite chaque année du paiement des primes par la transmission au bailleur, ou à son représentant, d'une attestation d'assurance.

Règlements et exécution des polices

Le preneur s'engage à faire connaître au bailleur tout élément ou tout événement de nature à aggraver ses risques et à modifier le taux de prime applicable aux lieux loués. Au cas où l'activité du preneur aurait une incidence sur les

cc h

conditions d'assurances des immeubles ou locaux voisins, le preneur supporterait les surprimes afférentes aux parties desdits locaux ou des immeubles.

Le preneur sera tenu de laisser libre l'accès des lieux aux assureurs du bailleur, afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.

Le preneur s'engage à faire contrôler régulièrement le bon fonctionnement et la conformité aux normes réglementaires des installations et équipements des locaux loués et notamment des moyens de secours (*extincteurs*).

Ce contrôle sera effectué aux frais du preneur par un organisme agréé par l'assemblée plénière des sociétés d'assurances contre l'incendie.

Le preneur devra justifier de ses contrats à la demande du bailleur, respecter les suggestions contenues dans le rapport du bureau de contrôle et effectuer les travaux de mise en conformité éventuellement nécessaires.

Responsabilité – Recours

Le locataire renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués. Le locataire renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage.

d) En cas de dégâts causés aux locaux, loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

e) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le locataire renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil.

f) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

g) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le locataire renonce en particulier à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.

Dans les cas ci-dessus listés, et s'il en est besoin, le bailleur renonce également à tous recours envers le preneur et ses assureurs. Il s'engage également à obtenir renonciation à tous recours de ses propres assureurs envers le preneur et ses assureurs.

Article 12 – CESSION DE BAIL

Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur.

Le preneur ne pourra se substituer ni des personnes physiques ni des personnes morales dans les biens immobiliers donnés à bail, notamment par voie de gérance libre du fonds de commerce.

Toute cession consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

En outre, le preneur cédant sera garant conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et accessoires ainsi que de toutes indemnités d'occupation et, plus généralement, de l'exécution des clauses et conditions du présent bail pendant trois ans à compter de la date de cession du bail. Le bailleur doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

En conséquence, tous les locataires successifs, même ceux qui, ayant cédé leur droit au bail, n'occuperaient plus les lieux loués, seront tenus solidairement entre eux, à l'égard du bailleur, du paiement des loyers et charges et de

l'exécution de toutes les clauses et conditions du bail, sans qu'ils puissent opposer le bénéfice de discussion ou de division.

Les stipulations qui précèdent s'appliquent à tous les cas de mutation sous quelque forme que ce soit. En cas d'apport du droit au bail à une société, la clause précitée s'appliquera dans le cas d'un apport fait à une société nouvelle ou préexistante. La mutation devra être réalisée en présence du bailleur ou de son mandataire dûment appelé au moyen d'une simple lettre recommandée avec avis de réception adressée à son siège social ou au domicile de son mandataire, quinze jours au moins à l'avance.

La cession ou l'apport sera constaté par acte authentique, sauf dérogation par le bailleur, dont un original de l'acte de cession ou d'apport sera remis sans frais au bailleur pour lui servir de titre exécutoire contre le ou les cessionnaires.

En cas de liquidation judiciaire ou de mise en redressement judiciaire de la société locataire, la cession du droit au bail par le syndic ou le liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions stipulées ci-dessus.

Article 13 – SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties. Toute sous-location consentie au mépris du présent article entraînerait la résiliation du bail si bon semble au bailleur.

Article 14 – TELEPHONE ET AUTRES TÉLÉCOMMUNICATIONS

Le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

Il paiera régulièrement les abonnements, consommations à leur échéance exacte, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet. Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption dans le fonctionnement du téléphone.

Article 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, ou d'une procédure en résiliation de bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100,00 Euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

En fin de bail, le preneur devra, quinze jours à l'avance, informer le bailleur de la date de son déménagement et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel des mobiliers ou matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, rendre les biens immobiliers donnés à bail, en bon état de réparation et d'entretien, ce qui sera constaté par un état des lieux, dressé contradictoirement par les parties et sans frais pour le preneur, à la suite duquel le preneur devra remettre les clefs au bailleur.

Au cas où le preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés par le bailleur pour l'état des lieux, celui-ci sera établi par un huissier, les frais correspondants étant à la charge du preneur.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires le preneur devra, dans les 48 heures, notifier au bailleur son intention de les exécuter lui-même, étant précisé que les parties entendent soumettre ces travaux au contrôle du

bailleur.

A défaut, le bailleur fera réaliser les travaux de remise en état aux frais du preneur. Si les locaux ne peuvent être reloués en l'état avant l'exécution des travaux imputables au preneur et relevés dans l'état des lieux, le preneur supportera et règlera au bailleur une indemnité égale au montant du dernier loyer en vigueur et aux charges correspondantes et ce, jusqu'à l'achèvement des travaux, ladite indemnité - qui s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du preneur - devant être réglée dans les mêmes conditions que stipulées à l'article 19.

Article 15 Bis - CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

cc /

CHAPITRE III – OBLIGATIONS FINANCIERES

Article 16 – LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de base dont le montant est précisé sous l'article 28 et qui évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités stipulées sous l'article 21.

Article 17 – TAXES ET DROITS

T.V.A. : le loyer et ses accessoires ci-dessus mentionnés s'entendent hors taxes. Le preneur s'engage à acquitter entre les mains du bailleur le montant de la taxe à la valeur ajoutée ou toute autre taxe nouvelle ou de substitution au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 18 – CHARGES ET ACCESSOIRES

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, taxes et prestations énoncées sous les précédents articles et les autres dépenses d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble. Il est toutefois précisé que la répartition des charges communes se fera au prorata des surfaces des Locaux par rapport à la surface totale de l'Immeuble.

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision **annuelle** versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article 29.

Au terme de chaque exercice, le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

Article 19 – MODALITES DE REGLEMENT

Le preneur s'oblige à payer au bailleur le loyer et ses accessoires en douze termes de paiement égaux et d'avance entre le 1^{er} et le 5 de chaque mois **par virement bancaire**. A cet effet, le bailleur s'oblige à fournir au preneur un R.I.B. (Relevé d'Identité Bancaire).

Le premier et le dernier loyers seront payables au prorata temporis, le cas échéant.

En cas de non-paiement, quinze jours temporis à l'échéance du loyer, la quittance sera majorée de 5 % (cinq pour cent) du loyer hors taxes, taxes en sus à la charge du preneur.

Le preneur ou ses ayants-droits, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Article 20 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, une somme représentant **deux mois de loyers hors taxes**, à titre de dépôt de garantie. Le bailleur délivrera un reçu spécial de versement.

Ce dépôt est versé en garantie du paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêts. Elle sera restituée au locataire dans les deux mois de son départ, déduction faite des sommes qu'il pourrait devoir au bailleur, notamment pour réparations, ou dont le bailleur pourrait être rendu responsable du fait du locataire.

En aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à **deux mois de loyer hors taxes**.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au

preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 21 – REVISION DU LOYER

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle, ou clause d'échelle mobile.

Le loyer sera rajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, au 1^{er} Aout de plein droit, et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, ni demande, proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires publié par l'INSEE.

L'indice de référence initial est précisé sous l'article 31 : c'est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du bail.

L'indice de comparaison servant au calcul de la première révision sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale qui est de droit.

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

En cas de modification ou de remplacement de l'indice choisi, le nouvel indice sera de plein droit substitué à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement publiés et rétroactivement à compter de la date à laquelle l'indice contractuel ne pourra plus être appliqué.

En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus retenu, il sera remplacé par un nouvel indice déterminé d'un commun accord entre les parties ou, à défaut, par un expert choisi par les parties. Si les parties ne s'entendent pas sur le choix de l'expert, celui-ci sera désigné par le Juge des Loyers saisi par la partie la plus diligente.

cc / M

CHAPITRE IV – AUTRES OBLIGATIONS

Article 22 – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, quinze jours après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire. Le bailleur se réserve par ailleurs de faire valoir tous droits pour loyers échus, dommages intérêts et frais, sans préjudice de son droit de saisir en toute circonstance, le Juge du Fond, de toute action qu'il pourra juger utile. En cas de non-paiement d'un seul terme à son échéance, le bailleur sera en droit d'expulser le locataire par la même voie et sous les mêmes réserves mais, en ce cas, un mois seulement après un commandement de payer resté sans effet.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur.

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance, s'il y a lieu, resteront acquis au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, le preneur encourrait une astreinte de 100 Euros par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

Article 23 – FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur paiera tous les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence. Le preneur reconnaît que le montant desdits frais et honoraires a été porté à sa connaissance préalablement à la signature des présentes.

Le preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le bailleur décide de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

Article 24 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le bailleur fait élection de domicile à son siège social et le preneur dans les lieux loués.

CC / H

CHAPITRE V – CONDITIONS PARTICULIERES

Article 25 – DESIGNATION DES BIENS IMMOBILIERS DONNES A BAIL

Les biens immobiliers donnés à bail sont situés : **4 Rue Marie Blanque 64600 ANGLET**

Ils comprennent : **150 m² de locaux en rez-de-chaussée ainsi que deux places de parking en façade de l'immeuble**

Article 26 – DATES DE REFERENCE

- Date d'effet du bail : **1er Août 2022**
- Date de fin de bail : **31 Juillet 2031**

Article 27 – DESTINATION

- Activité du preneur : **Aménagement de la maison**
- Usage : **Local commercial**

Article 28 – LOYER ANNUEL DE BASE

- Loyer annuel de base H.T. **31.200,00€**
- Taxe sur la Valeur Ajoutée (20,00%) **6.240,00€**
- Loyer annuel de base T.T.C. **37.440,00€**

Article 29 – PROVISIONS SUR CHARGES

Il n'est pas prévu de provisions pour charges. En revanche, dans l'hypothèse où il y en ait, pendant la durée du bail, cette provision sera modifiée chaque année suivant le budget prévisionnel.

Article 30 – DEPOT DE GARANTIE

A la signature du bail, le dépôt de garantie correspondant à deux mois de loyer hors taxes, s'élève à la somme de **5.200€**.

Article 31 – INDICE DE REFERENCE

Indice INSEE des loyers des activités tertiaires du 1^{er} ER T 2022 , soit **120,73**

Article 32 – HONORAIRES

Les honoraires de l'agence ACD.IMMO, négociateur des présentes, sont fixés forfaitairement à :

- 10 % H.T. d'une année de loyer H.T. à la charge du Bailleur,
- 15 % H.T. d'une année de loyer H.T. à la charge du Preneur.

Ils sont dus à la signature des présentes, majorés de la T.V.A. au taux légalement en vigueur.

Article 33 – DIAGNOSTICS TECHNIQUES

• Situation de la commune au regard d'un ou plusieurs plans de prévention de risques naturels prévisibles (PPRn) :
La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRn.

• Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques miniers (PPRm) :
La commune n'est pas située dans le périmètre d'un PPRm.

• Situation de la commune au regard d'un plan de prévention de risques technologiques (PPRT) :
La commune est située dans le périmètre d'un PPRT OUI - PPRT LBC Bayonne Tarnos approuvé le 5 avril 2013. Les risques technologiques pris en compte dans l'arrêté de prescription sont liés à des effets toxiques, thermiques et de surpression.

• Situation de la commune au regard du zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité en application des articles R563-4 et R125-23 du code de l'environnement modifiés par les décrets n°2010- 1254 et 2010-1255 :
La commune est située en zone de sismicité modérée dite zone 3.

Protection de l'environnement :

Le bailleur déclare qu'il n'a jamais exploité dans les lieux des activités polluantes ou irradiantes. Il déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux, objet des présentes et son terrain d'assiette, n'ont pas

été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée.

Il déclare qu'à sa connaissance aucune activité polluante ou radioactive n'a été exercée sur le terrain et que celui-ci n'a pas servi pour l'entreposage de déchets.

De son côté, le preneur devra informer le bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement.

Le preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation. Le preneur, ayant l'obligation de remettre au bailleur en fin de jouissance le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

Lutte contre les termites

Les parties déclarent avoir connaissance de l'obligation qui leur est faite de déclarer à la Mairie la présence de termites dans l'immeuble.

Le propriétaire de l'immeuble déclare quant à lui n'avoir pas à ce jour effectué une telle déclaration à la Mairie.

Le BAILLEUR déclare avoir connaissance que le Maire peut enjoindre les propriétaires d'immeubles se trouvant dans certains secteurs délimités par le Conseil Municipal de procéder à des recherches et éventuellement à des travaux.

Diagnostic de performance énergétique :

Par application de l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le diagnostic de performance énergétique est en cours. Le bailleur s'engage à communiquer le rapport au preneur dès que celui-ci sera en sa possession contre récépissé de remise.

Article 34 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur autorise le preneur à effectuer à ses frais les travaux ci-dessous :

- Possibilité de faire tomber les cloisons existantes
- Possibilité d'intervenir sur les faux plafonds
- Installation d'une vitrine derrière la porte de la partie stockage
- Possibilité d'affichage de l'enseigne (emplacement à valider avec le bailleur)
- Retrait du sol existant
- Installation d'un bloc climatisation

Fait en trois exemplaires,

A
Le

Anglet
22 juillet 2022

Le BAILLEUR
"lu et approuvé"

lu et approuvé

Le PRENEUR
"lu et approuvé"

lu et approuvé

[Signature]

SC THIMEN

Capital 9400 Euros
SIRET 524 676 202 00012
4, rue Marie Blanque
64600 ANGLET