

BAIL COMMERCIAL

Conformément aux articles L. 145-1 et suivants du code de commerce

Le présent bail est composé :

- d'une première partie comprenant toutes les conditions particulières et spécifiques de la présente location ;
- d'une seconde partie comprenant toutes les conditions générales qui lui sont applicables.

I - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

La SCI M capital de 852 000 Euros, ayant son représentée aux présentes par sa gérante Madame Sonia CHARLES
enregistrée au

1.2. - PRENEUR

Madame Mary HENCHLEY née le 8 novembre 1985 à BORDEAUX (33), célibataire non pacsée
Monsieur Maxime ROSSELIN, né le 11 septembre 1985 à RENNES (35), célibataire non marié
demeurant e
Représentant la société en formation LA GRAINERIE .

1.3. - SITUATION – DESIGNATION

Situation : 27/29 rue BUHAN 33 000 BORDEAUX

Désignation :

Un local commercial situé en rez de chaussée de l'immeuble avec entrée indépendante sur la rue BUHAN et un accès par les parties communes de l'immeuble situé au numéro 27, comprenant 2 salles de restaurant, un dégagement avec vestiaire et 2 wc, une cuisine, un garage côté 29 rue BUHAN, 2 caves situées sous les numéros 27 et 29 et une cour intérieure, le tout formant les lots 1, 8 et 9 de la copropriété située 27 rue BUHAN et l'entier rez de chaussée de l'immeuble situé 29 rue BUHAN

Le local situé sur la copropriété du 27 rue BUHAN représentent les 290/1 000èmes des parties communes générales de l'immeuble et les 70/1 000èmes des charges spéciales de l'escalier

Et un appartement d'une surface d'environ 78m² situé au 1° étage du 29 rue BUHAN (à usage de logement de fonction)

Tels que lesdits biens existent, s'étendent, se poursuivent et se comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le PRENEUR déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes. Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout indivisible.

1.4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années prenant effet le 15 janvier 2015 pour se terminer le 14 Janvier 2024

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

- le locataire aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, dans les formes et délais de l'article L. 145-9 du code de commerce, c'est-à-dire par courrier recommandé ou par acte d'huissier donné pour le dernier jour du trimestre civil et au moins six mois à l'avance ;
- le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du code de commerce.

1.5. - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les biens loués seront destinés exclusivement à l'usage de :

RESTAURANT SUR PLACE ET A EMPORTER / BAR

Etant stipulé qu'à ce jour cet établissement ne bénéficie pas d'une licence de vente de boissons alcoolisées de type Licence 4, ce dont le PRENEUR reconnaît avoir parfaite connaissance

Dans la mesure où l'activité nécessiterait des autorisations administratives, le PRENEUR fera son affaire desdites autorisations et se conformera pendant toute la durée du présent bail à toute injonction qui pourrait lui être faite par l'administration sans que la responsabilité du BAILLEUR puisse être recherchée.

1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de CINQUANTE ET UN MILLE EUROS (51 000 Euros), non assujetti à la TVA, que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire le premier jour de chaque mois par terme de 4 250 Euros.

PARAPHES

Toutefois le BAILLEUR consent au PRENEUR un loyer minoré sur les 2 premières années, en sus de la franchise de loyer reprise au paragraphe 1.11 qui s'établirait comme suit :

- . Loyer de 39 000 Euros pour la période du 1er Août 2015 au 31 juillet 2016 (soit 3 250 euros par mois)
- . Loyer de 45 000 Euros pour la période du 1er Août 2016 au 31 juillet 2017 (soit 3 750 euros par mois)

En sus du loyer le PRENEUR règlera à la signature des présentes la somme de VINGT MILLE Euros (20 000 €) à titre de droit d'entrée.

Cette somme est versée à titre d'indemnité correspondant à la contrepartie pécuniaire, à la fois de la dépréciation de la valeur vénale des locaux et de la propriété commerciale acquise au locataire, consistant dans le droit au renouvellement de son bail.

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui.

Le premier quittancement se fera au prorata temporis du nombre de jours entre la date du début du présent bail et la fin du terme convenu.

La simple remise d'un chèque ou d'un ordre de virement ne vaudra libération du débiteur qu'après son encaissement effectif.

1.7. - RÉVISION DU LOYER

Révision annuelle

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux (ILC). Cette révision interviendra chaque année le 1^{er} février et pour la première fois le 1^{er} février 2016 et s'appliquera sur le loyer minoré pendant les 2 premières années

L'indice de base retenu est celui du 3^{ème} trimestre 2014 valeur 108,52

Si cet indice venait à disparaître, l'indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si aucun indice de substitution n'était publié, les parties conviendraient d'un nouvel indice. A défaut d'accord, il serait déterminé par un arbitre choisi d'un commun accord entre les parties.

1.8. - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

1.8.1. - Impôts et taxes

Le PRENEUR acquittera ses contributions personnelles : contribution économique territoriale, et généralement tous impôts, contributions et taxes auxquels il est ou sera assujéti personnellement. Il devra justifier de leur paiement au BAILLEUR à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement des objets mobiliers, matériel et marchandises.

Il réglera, en outre, au BAILLEUR s'il ne l'a pas déjà réglé directement :

- la taxe foncière pour la quote part des locaux loués, soit pour le 29 rue BUHAN 80% de la taxe de l'immeuble et la totalité pour le 27 rue BUHAN pour lequel le BAILLEUR n'est propriétaire que des locaux loués
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage ;

Par ailleurs, en cours de bail, le BAILLEUR se réserve la faculté d'opter pour l'assujettissement de la présente location à la TVA, sans opposition possible du PRENEUR. Cette option est acceptée expressément et par avance par le PRENEUR qui s'y oblige. La TVA sera à la charge du PRENEUR au taux qui sera en vigueur à la date d'exigibilité du loyer et de ses accessoires.

1.8.2. - Charges

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges en ce compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes aux biens loués et répercutables sur le locataire et notamment :

- les charges de copropriété inhérentes aux lots loués et répercutables sur le locataire pour les lots situés sur le 27 rue BUHAN
- sa quote part de consommation d'eau en cas de compteur général
- les taxes locatives
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles (eau, électricité, chauffage)
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives dont le preneur bénéficie et notamment :
 - Frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipement communs et des espaces verts
 - Frais d'électricité, d'eau et de chauffage, notamment des parties communes
 - Salaires et charges sociales afférent au personnel chargé d'assurer l'entretien des

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges de 3 000 Euros soit 250 Euros par mois.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence. Le BAILLEUR s'engage à fournir au PRENEUR un arrêté de charges détaillé dans les 3 mois qui suivront la réception de la reddition des comptes par le syndic.

Le BAILLEUR communique au PRENEUR, ce que le PRENEUR reconnaît dès à présent

Lors de la conclusion du contrat :

- La liste des travaux qu'il a entrepris au cours des 3 dernières années sur l'immeuble situé au 29 rue BUHAN
- La liste des travaux prévus pour les 3 prochaines années sur le 29 rue BUHAN
- Le carnet d'entretien de la copropriété du 27 rue BUHAN fourni par le syndic reprenant les travaux effectués sur les 3 dernières années
- Les 3 derniers procès verbaux des assemblées générales fournis par le syndic et faisant ressortir notamment :
Qu'à ce jour, les travaux suivants sont prévus :
 - La réfection de l'étanchéité de la terrasse inaccessible située à la base du vide n°6 (Puit de jour) : Voir PV d'assemblée générale ordinaire du 21 octobre 2013 concernant le 27 rue Buhan.
 - Le ravalement des murs du couloir du 27 rue Buhan (Voir PV d'assemblée générale du 26 novembre 2014).

. Qu'aucun inventaire précis des charges impôts et taxes n'été dressé sur les 3 dernières années

S'engage à fournir au PRENEUR, dès qu'il en aura connaissance, et tous les 3 ans, un état prévisionnel des travaux qui devraient être réalisés dans les trois années suivantes assorti d'un budget prévisionnel ainsi qu'un état récapitulatif des travaux réalisés dans les trois années précédentes précisant leur coût

1.9. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de SIX MILLE CINQ CENTS (6 500 Euros) à titre de dépôt de garantie correspondant à deux termes de loyer minoré. Le PRENEUR s'engage à verser le complément de loyer sur les 2 premières années de manière à ce que le dépôt de garantie reste équivalent à 2 termes de loyer en principal.

Cette somme est non productive d'intérêts au profit du PRENEUR.

A l'expiration des relations contractuelles, cette somme sera restituée au PRENEUR, dans les trois mois suivant la remise des clefs, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

1.10. - ENREGISTREMENT

Les parties dispensent expressément le rédacteur des présentes de procéder à leur enregistrement. Si celui-ci était rendu nécessaire, ou demandé par le PRENEUR, les droits, frais et honoraires qui en découlent seraient à la charge du PRENEUR.

1.11. - INFORMATIONS PARTICULIERES

- Relatives à la performance énergétique prévue à l'article L. 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation

Conformément à l'article L. 134-3 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique est communiqué au locataire dans les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 à L. 271-6 du même code.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes ont fait l'objet d'un diagnostic de performance énergétique établi par la société CERTIMMO en date du 28 novembre 2011 et est annexé aux présentes.

Il est ici rappelé que, conformément à l'article L. 271-4 du code de la construction et de l'habitation, le diagnostic de performance énergétique n'a qu'une valeur informative. En conséquence, l'acquéreur reconnaît expressément qu'il ne peut se prévaloir des informations y figurant à l'encontre du vendeur, et s'engage notamment à faire son affaire personnelle des frais résultant des éventuelles recommandations de travaux révélées par ce diagnostic.

-Relatives aux risques naturels et technologiques

Étant ici rappelé que, conformément à l'article L. 125-5 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'État, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions.

En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

. Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'État.

Il a été dressé un état des risques en date du 9 janvier 2015 sur la base des informations mises à disposition par la préfecture. Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le bailleur a déclaré qu'à sa connaissance :

. Les biens, objet des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 128-2 du code des assurances

- Relatives à l'amiante

Les biens objet des présentes ont fait l'objet d'une recherche d'amiante qui a donné lieu à un rapport établi le 9 janvier 2015 par le cabinet CERTIMMO annexé aux présentes

Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de la fiche récapitulative du diagnostic technique amiante

- Divers, Travaux, Servitudes

Compte tenu des travaux de remise en état des locaux à réaliser par le PRENEUR (voir liste annexée), le BAILLEUR consent à une gratuité de loyer hors charges jusqu'au 1er Août 2015. En contrepartie le PRENEUR s'engage à effectuer à sa seule charge tous les travaux d'embellissements et d'amélioration hormis ceux prévus à l'article 606 du code civil.

Outre les états des lieux d'entrée et de sortie, il est expressément prévu qu'un état des lieux sera dressé dans les 15 jours suivant l'achèvement des travaux susvisés.

Sera également dressé un inventaire du matériel mis à disposition du preneur et notamment des éléments de cuisine.

Le PRENEUR devra justifier annuellement d'un contrat d'entretien du conduit d'évacuation des fumées.

Le PRENEUR s'engage à ne pas utiliser, stationner de véhicule ni stocker de marchandises ou d'objets quelconque dans la partie « garage » telle qu'indiquée sur le plan annexé aux présentes jusqu'à la fin des travaux entrepris par le BAILLEUR sur la façade arrière de l'immeuble, de telle sorte que les entreprises mandatées par le BAILLEUR puisse avoir accès au chantier à toute heure de la journée

Le PRENEUR reconnaît avoir été parfaitement averti par le BAILLEUR du fait que la partie de l'immeuble est inscrite dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de BORDEAUX et qu'à ce titre tous les travaux, y compris ceux réalisés à l'intérieur du local ou des logements, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents. En cas de non respect le PRENEUR sera tenu à la remise en état initial des lieux en cas de demande des services de l'urbanisme.

Le PRENEUR reconnaît avoir été parfaitement informé qu'il existe une servitude de passage par le garage aux fins d'accéder aux logements situés au 29 rue BUHAN et accessibles par cet unique passage. En cas de location de ces logements à des tiers le PRENEUR reconnaît avoir été informé qu'il ne devra pas encombrer, stationner de véhicule ni stocker de marchandises ou d'objets quelconque dans la partie « garage ».

Le PRENEUR aura un droit d'usage de la Cour. En contrepartie, il s'engage à en assumer l'entretien avec cependant l'interdiction de couper les arbres et arbustes qui s'y trouvent.

En outre, le PRENEUR consent, sur cette cour, un droit de passage aux occupants de l'immeuble situé 29 rue BUHAN dont les logements sont accessibles par cet unique passage.

II - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le PRENEUR s'oblige à bien et fidèlement exécuter à peine de tous dépens et dommages-intérêts et même de résiliation des présentes si bon semble au BAILLEUR.

2.1.1. - État des biens loués - entretien, travaux, réparations et aménagements

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de la remise des clés.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge.

- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté.

- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle et exclusive de tous travaux, installations, mises aux normes, transformations ou réparations quelle qu'en soit la nature, qui seraient imposés par les autorités administratives, la loi ou les règlements présents ou à venir, en raison de ses activités présentes ou futures. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

Sans préjudice des stipulations ci-dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés.

En cas d'exécution et de préfinancement par le propriétaire de travaux dont la charge incombe au PRENEUR, le BAILLEUR pourra demander, sur justificatif, le remboursement au PRENEUR des provisions ou acomptes qu'il aura fait pour son compte.

En conséquence des stipulations ci-dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil.

A l'expiration du bail, LE PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement. Un état des lieux de sortie sera alors dressé contradictoirement entre les parties

2.1.2. - Aménagement des biens loués

Le PRENEUR ne pourra effectuer aucuns travaux de transformation, changement de distribution sans accord préalable et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR reconnaît avoir été parfaitement averti par le BAILLEUR du fait que la partie de l'immeuble est inscrite dans le périmètre du plan de sauvegarde et de mise en valeur de BORDEAUX et qu'à ce titre tous les travaux, y compris ceux réalisés à l'intérieur du local ou des logements, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès des services compétents. En cas de non respect le PRENEUR sera tenu à la remise en état initial des lieux en cas de demande des services de l'urbanisme.

En cas d'autorisation du BAILLEUR pour effectuer de tels travaux, le PRENEUR devra les effectuer à ses risques et périls sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ni recherché à ce sujet. Si ces travaux affectent le gros œuvre, ils devront être exécutés sous la surveillance d'un architecte dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR qui devra souscrire une assurance dommages-ouvrage.

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

Le PRENEUR devra déposer à ses frais tous coffrages, équipements, installations, décoration qu'il aurait faits dont l'enlèvement serait nécessaire notamment pour la recherche et la réparation de fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation.

2.1.3. - Immeuble en copropriété

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires. A cet effet le BAILLEUR a d'ores et déjà communiqué au LOCATAIRE une copie du règlement de copropriété, ce que le PRENEUR reconnaît

2.2. - MODALITÉS DE JOUISSANCE

Le PRENEUR devra tenir constamment garnis les biens loués de matériel, objets et effets mobiliers lui appartenant personnellement, en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des accessoires et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail. Le PRENEUR fera son affaire personnelle de la garde et de la surveillance des locaux.

Le PRENEUR devra jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité.

Le PRENEUR veillera à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

Le PRENEUR s'engage à ne pas charger les planchers d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent supporter et en cas de doute de s'assurer de ce poids auprès d'un architecte. Il s'interdit d'installer et d'utiliser des appareils à moteur qui produiraient des nuisances pour le voisinage.

Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle pour toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les biens loués, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le PRENEUR s'engage à maintenir les biens loués en état permanent d'exploitation effective et normale, sauf les fermetures hebdomadaires et annuelles.

Le PRENEUR souffrira tous travaux quelconques qui seraient exécutés dans les biens loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra prétendre à cette occasion à aucune indemnité ni réduction de loyer, quand bien même la durée des travaux excéderait quarante jours.

2.3. - PUBLICITE

Le PRENEUR aura le droit d'installer, dans l'emprise de sa façade commerciale, toute publicité extérieure indiquant sa dénomination et sa fonction, à condition qu'elle respecte les règlements administratifs en vigueur et à tous règlements qui s'appliquent à l'ensemble immobilier dans lequel il exerce et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

Il s'engage à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera faite aux frais du PRENEUR. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. En cas de restitution des biens, le PRENEUR devra faire disparaître toute trace de scellement après enlèvement desdites enseignes ou publicités.

2.4. - ASSURANCE

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés, auprès d'une compagnie notoirement solvable, les biens loués, les aménagements, les objets mobiliers, matériel et marchandises contre l'incendie, les risques locatifs, les risques professionnels, le recours des voisins et des tiers, les dégâts des eaux, la recherche de fuites, les explosions, les bris de glace, tous dommages matériels et immatériels et généralement tous les autres risques.

Si l'activité exercée par le PRENEUR entraîne pour le BAILLEUR, directement ou indirectement, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu tout à la fois d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations. Il devra justifier de tout à chaque réquisition du BAILLEUR. Le PRENEUR s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le BAILLEUR. En cas de sinistre, quelle qu'en soit la cause, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la ou les compagnies ou sociétés d'assurances, formeront, aux lieu et place des objets mobiliers et du matériel, jusqu'au remplacement et au rétablissement de ceux-ci, la garantie du BAILLEUR. Les présentes vaudront transport en garantie au BAILLEUR de toutes indemnités d'assurance, jusqu'à concurrence des sommes qui lui seraient dues, tous pouvoirs étant donnés au porteur d'un exemplaire des présentes pour faire signifier le transport à qui besoin sera.

Le PRENEUR devra maintenir et renouveler ses assurances pendant toute la durée du bail, acquitter régulièrement les primes et cotisations et justifier de tout à toute réquisition du BAILLEUR et au moins annuellement, à la date anniversaire du bail, sans qu'il lui en soit fait la demande.

2.5. - CESSIION ET SOUS-LOCATION

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, sous-louer en totalité ou en partie, sous quelque forme que ce soit, les biens loués, les prêter, même à titre gratuit. De même, le PRENEUR ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail.

2.6. - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser pénétrer dans les biens loués le BAILLEUR ou son mandataire pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

En cas de mise en vente ou de relocation, le PRENEUR devra laisser visiter les biens loués de 9 heures à 18 heures les jours ouvrables.

2.7. - FIN DE BAIL PAR CAS FORTUIT OU FORCE MAJEURE

Si par cas fortuit ou force majeure, les biens loués venaient à être détruits en totalité, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité de la part du BAILLEUR et sans préjudice du recours que ce dernier aurait à l'encontre du PRENEUR si la destruction lui était imputable.

2.8. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou à défaut de remboursement à leur échéance exacte de toutes sommes accessoires audit loyer, notamment provisions, frais, taxes, impositions, charges ou en cas d'inexécution de l'une quelconque des clauses et conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après un commandement de payer ou d'exécuter demeuré infructueux, sans qu'il soit besoin de former une demande en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les biens loués, son expulsion pourrait avoir lieu sur simple ordonnance de référé rendue par le président du tribunal de grande instance territorialement compétent et exécutoire par provisions, nonobstant appel.

2.9. - CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR ou dès délivrance d'un commandement de payer ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

En outre, en cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, le montant du dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre d'indemnité minimale en réparation du préjudice résultant de cette résiliation.

2.10. - SOLIDARITE - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

2.11. - TOLÉRANCE

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR ou de son mandataire relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR ou son mandataire pourra toujours y mettre fin par tous les moyens.

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relatif au présent bail. Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit.

2.12. - INFORMATIQUE ET LIBERTES

Les informations recueillies par le mandataire dans le cadre du présent contrat font l'objet d'un traitement informatique nécessaire à l'exécution des missions confiées au mandataire par le présent contrat. Conformément à la loi informatique et libertés du 6 janvier 1978 modifiée, les parties bénéficient d'un droit d'accès, de rectification et de suppression des informations qui les concernent. Pour exercer ces droits, les parties peuvent s'adresser à l'agence, aux coordonnées ci-dessus.

2.13. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

— le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;

— le PRENEUR, dans les lieux loués.

Tous les litiges à survenir entre les parties seront de la compétence exclusive des tribunaux du ressort de la situation de l'immeuble.

Adressé, le 15 janvier 2015
en 2 exemplaires
et comprenant Mots nuls ... Lignes nulles ...

LE BAILLEUR

LE PRENEUR