BAIL COMMERCIAL

(Soumis aux articles L 145.1 et suivants du Code de Commerce)

ENTRE LES SOUSSIGNES

La SCI au capital de 132 630,62 € dont le siège social se situe au 11 , immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro

Représenté(e) aux fins des présentes par Monsieur ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Soussigné d'une part,

Ci-après dénommée le "BAILLEUR",

ET

La SAS PLASTOO au capital de 170 000,00 € dont le siège social se situe au), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro

Représenté(e) aux fins des présentes par Monsieur Yves MEDINA ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes

Soussigné d'autre part,

Ci-après dénommée "le PRENEUR",

Lesquels affirment avoir la plénitude de leurs droits et capacités, déclarant notamment :

- Ne pas être en état de tutelle,
- Ne pas être en cessation de paiements, redressement judiciaire ou liquidation de biens.

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE QUE :

Le BAILLEUR est propriétaire de l'immeuble ci-après désigné, pour l'avoir acquis, (ou fait construire, reçu en donation, reçu par succession,) suivant acte en date du :

Le BAILLEUR déclare que les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement , qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail.

CECI EXPOSE IL EST ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 - CONDITIONS GENERALES

Article 1 Bail
Article 2 Désignation
Article 3 Etat des lieux
Article 4 Durée
Article 5 Destination - Activité
Article 6 Loyer
Article 7 Charges et prestations
Article 8 Dépôt de garantie
Article 9 Indexation
Article 10 Intérêts de retard
Article 11 Conditions Générales d'Occupation
Article 12 Travaux - Réparations – Embellissements
Article 13 Diagnostics techniques
Article 14 Utilisation des parties privées et communes
Article 15 Garnissement
Article 16 Cession - Sous-location
Article 17 Charges et obligations de Ville, de Police, de Voiries et de Copropriété
Article 18 Sinistres
Article 19 Restitution des locaux
Article 20 Droit de préemption du locataire
Article 21 Assurances
Article 22 Clause résolutoire
Article 23 Frais et enregistrement
Article 24 Régime TVA
Article 25 Domiciliation bancaire

CHAPITRE 2 - CONDITIONS PARTICULIERES

Article 26 Désignation
Article 27 Durée du Bail
Article 28 Destination - Activité
Article 29 Loyer
Article 30 Indice
Article 31 Charges
Article 32 Dépôt de garantie
Article 33 Fiscalité
Article 34 Attribution de juridiction
Article 35 Election de domicile
Article 36 Frais
Article 37 Annexes

CONDITIONS DE BAIL

ARTICLE 1 - BAIL

Le BAILLEUR fait bail et donne à loyer au PRENEUR qui accepte, les locaux désignés à l'article 26 des présentes. Le présent bail est consenti par le BAILLEUR et accepté par le PRENEUR dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, et R.145-1 et suivants du Code de commerce ainsi que des dispositions non abrogées du décret n°53-960 du 30 septembre 1953, à l'exclusion de tous autres statuts (baux professionnels, baux civils, etc.). et sous celles qui suivent, que les Parties s'engagent à observer ou subir. Elles seront applicables tant au PRENEUR qu'à tous les cessionnaires ou autres occupants réguliers des lieux et tant au présent bail qu'à ceux qui feront suite.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

2.1 Les locaux objets du présent bail sont décrits à l'article 26,tels au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité prévue à l'article 28.

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

2.3 Il est en outre rappelé qu'en conformité avec les usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle, sera prise en compte dans la superficie des locaux loués une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces

relatives des différents occupants de l'immeuble, ce que le PRENEUR accepte expressément.

2.4. Il est précisé que lesdits locaux sont réputés matériellement et juridiquement indivisibles dans la commune intention des parties.

ARTICLE 3 - ETAT DES LIEUX

Conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce, à la prise de possession des lieux et lors de leur restitution, un état des lieux sera établi par un huissier de justice dont les frais seront supportés par le PRENEUR.

Il devra être annexé au bail.

ARTICLE 4 - DUREE

4.1 Conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, le bail commercial a une durée minimale de neuf (9) ans.

Le présent bail est consenti pour la durée mentionnée à l'article 27 qui commencera à courir à la date d'effet prévue au même article.

4.2 Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de Commerce, Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les conditions prévues à l'article 145-9 du Code du Commerce, c'est-à-dire en avisant Le BAILLEUR par acte extra judiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception, six mois avant chaque échéance triennale.

4.3. Le BAILLEUR, pour sa part, disposera d'une faculté de résiliation triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, et L 145-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 - DESTINATION - ACTIVITE

5.1 Le PRENEUR devra utiliser les locaux sus-désignés à l'usage prévu à l'article 28, dans le cadre de son activité telle que mentionnée au même article 28.

5.2 Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux les concernant, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

5.3 Le PRENEUR s'engage à maintenir les locaux loués en état permanent d'exploitation personnelle, effective et normale.
L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer certaines activités n'implique, de la part du BAILLEUR, aucune garantie, ni diligence pour l'obtention des autorisations administratives qui pourraient lui être par ailleurs nécessaires à quelque titre que ce soit, le BAILLEUR ne pouvant en conséquence, encourir aucune responsabilité en cas de refus ou retard dans l'obtention de ces autorisations.

5.4 Le BAILLEUR se réserve expressément le droit de louer à son gré les autres locaux de l'immeuble quels qu'ils soient, comme bon lui plaira, à qui bon lui semblera et pour quelque utilisation que ce soit, y compris l'exercice d'activités concurrentes de celles exercées par le PRENEUR.

Au cas où le PRENEUR croirait avoir à se plaindre de la concurrence commerciale d'un autre locataire, il n'aura de recours que contre ledit locataire et, réciproquement, il devra supporter seul les actions des autres locataires qui croiraient avoir des plaintes à faire valoir contre lui.

Le BAILLEUR, en tout état de cause, ne sera tenu qu'à justifier des termes du bail.

ARTICLE 6 - LOYER

Le présent bail est en outre consenti moyennant le loyer principal annuel stipulé à l'article 29 que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire, en quatre termes de paiement égaux et d'avance les 1er Janvier, 1er Avril, 1er Juillet et 1er Octobre de chaque année.

Par dérogation le paiement du premier terme aura lieu à la date figurant à l'article 29, au prorata temporis jusqu'à la fin du trimestre commencé.

Le loyer sera majoré de la T.V.A, au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer. Tous paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR, ou en tout autre endroit indiqué par lui.

ARTICLE 7 - CHARGES ET PRESTATIONS

Un inventaire précis et limitatif des catégories de charges et d'impôts, taxes et redevances, avec indication de leur répartition entre le BAILLEUR le PRENEUR, est ci-après annexé.

A ce titre,
7.1. Le PRENEUR devra supporter intégralement les charges et prestations, et les dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant dans les lieux loués que dans les parties réputées communes à l'immeuble indiquées ci-après :

7.1.1 Contribution - Impôt - Taxes - Frais

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les taxes, impôts et redevances liés à l'usage des locaux, de l'immeuble ou aux services dont il bénéficie directement ou indirectement.

Il devra donc rembourser au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres et augmentations d'impôts pouvant être créées, de quelque nature et sous quelque dénomination que ce puisse être liées à l'usage des locaux, et/ou de l'immeuble.

Il devra également rembourser au BAILLEUR, la taxe foncière grevant les locaux loués ainsi que les taxes additionnelles.

7.1.2 Entretien

Le PRENEUR devra assurer l'entretien et les réparations de toute nature, sauf les dépenses de ravalement et de réfections extérieures ayant un caractère obligatoire ou non, sauf les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil.

Le PRENEUR aura à sa charge :

Les frais d'exploitation, matériel, entretien courant, menues réparations.

Les redevances des contrats d'entretien et les fournitures nécessaires au bon fonctionnement des installations techniques. Les frais d'achat des produits d'entretien des parties communes de l'immeuble.

Les frais d'entretien du matériel de lutte contre l'incendie et de secours et de tout équipement de sécurité et de télésurveillance des installations.

Les frais de dératisation, de désinfection, et de désinsectisation des parties communes.

Les frais d'entretien des portes de parkings et barrières, des espaces verts et s'il y a lieu, la décoration florale.

7.1.3 Electricité

Le PRENEUR aura à sa charge

Les dépenses d'électricité des parties privatives et parties communes de l'immeuble, ainsi que le remplacement des ampoules et des tubes d'éclairage des parties communes, l'entretien des minuteries et installations électriques.

Les dépenses relatives aux contrôles obligatoires des installations électriques.

La pose, l'entretien et les relevés des compteurs divisionnaires le cas échéant.

Le PRENEUR aura à sa charge les redevances du contrat d'entretien des ascenseurs et monte-charges.

Les frais d'abonnement, d'exploitation, entretien courant, menues réparations et fournitures nécessaires au bon fonctionnement.

Les frais d'électricité (éclairage et force motrice).

7.1.5 Chauffage - Climatisation

Le PRENEUR aura à sa charge les frais de chauffage et de climatisation, s'il y a lieu, de combustible, d'électricité, les frais d'entretien complet d'exploitation, les

réparations ainsi que les salaires, charges sociales du personnel chargé de l'entretien et des réparations. Toutes dépenses nécessaires au chauffage des parties privatives et communes de l'immeuble.

Les dépenses relatives aux contrôles des installations.

7.1.6 Personnel
Le PRENEUR aura à sa charge les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel chargé de la surveillance et de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, dont la récupération est prévue au présent contrat.
Le salaire, frais et charges du personnel assurant une fonction d'accueil, répartis intégralement au prorata des tantièmes affectés à chaque local.
Les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel nécessaire à l'entretien et à la propreté des parties communes et sanitaires ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire.
Le service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu.
Les frais de main d'œuvre, salaires, charges sociales du personnel assurant la sécurité et le gardiennage des parties communes de l'immeuble, s'il y a lieu.

7.1.7 Eau
Le Preneur aura à sa charge les consommations des parties communes et privatives, taxes d'assainissement, frais et taxes annexes.
Les frais de location, dépose d'entretien et de relevés de compteurs.
Les frais d'entretien de la robinetterie.

7.2 Le remboursement des charges s'effectuera par appel d'une provision trimestrielle versée par le PRENEUR avec chaque terme, d'un montant fixé, pour l'année civile en cours à l'article 31, le BAILLEUR se réservant, soit en cas de nouvelle dépense ne figurant pas au précédent exercice, soit en cas de variation des prix ou de variation des consommations intervenant en cours d'année, de réviser la provision.

7.3 À la clôture de chaque période annuelle, le montant des provisions versées sera régularisé en fonction des dépenses réelles à l'aide des clés de répartition auxquelles le PRENEUR reconnaît adhérer sans réserve.

7.4 Le PRENEUR pourra, sur rendez-vous, prendre connaissance auprès du BAILLEUR ou de son mandataire, aux horaires de bureaux, des comptes de répartition des dépenses, mais il est formellement convenu que, sans préjudice de ses droits et recours, le PRENEUR ne pourra surseoir, en tout ou partie, au règlement de sa quittance et de ses accessoires prétextant un désaccord sur le montant de ses charges.

7.5 Le BAILLEUR se réserve la possibilité de faire acquitter les charges par le PRENEUR directement entre les mains de son mandataire chargé de la gestion de l'immeuble, le loyer principal continuant à être perçu directement par le BAILLEUR.

7.6. Un état récapitulatif annuel incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges sera communiqué chaque année au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il aura été établi.

ARTICLE 8 - DEPOT DE GARANTIE

8.1 Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, Le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît, une somme indivisible équivalente à un quart du loyer annuel, déterminé à l'article 32.

8.2 Ce dépôt de garantie sera conservé par le BAILLEUR pendant toute la durée du bail ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état des locaux loués.

8.3 Lors de l'indexation du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer, et dans les mêmes conditions, de manière à toujours correspondre à un quart du loyer annuel.

8.4 Dans le cas de résiliation judiciaire ou de plein droit du présent bail, par suite d'inexécution par le PRENEUR de ses engagements, ou pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE 9 - INDEXATION

9.1 Le loyer de base stipulé à l'article 29 sera ajusté automatiquement, au 1er janvier de chaque année et pour la première fois le 1er janvier suivant la date de prise d'effet du bail, en fonction des variations de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE (ou ILAT ou ILC).

9.2 L'indice de base retenu est précisé à l'article 30 ci-après.

9.3 La présente indexation constitue une condition essentielle et déterminante du bail sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

9.4 Au cas où l'indice contractuel de comparaison ne serait pas encore publié à la date prévue pour la révision annuelle, le loyer exigible serait calculé provisoirement en prenant pour indice de comparaison le dernier indice connu à cette date et une régularisation serait opérée lors de la publication de l'indice.

9.5 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 le coefficient de raccordement publié.

9.6 En cas de suppression pure et simple de l'indice ci-dessus choisi, il serait remplacé par un nouvel indice équivalent, fixé d'un commun accord entre les parties.

ARTICLE 10 – INTERÊTS DE RETARD

10.1 En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et huit jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, outre une majoration forfaitaire de 10 % du montant de la quittance de loyer, un intérêt de retard calculé prorata temporis au taux de base de la banque du BAILLEUR majoré de 2 points, tout mois commencé étant dû en entier.

10.2 Toute sommation ou commandement délivré par le BAILLEUR au PRENEUR par acte d'huissier sera à la charge du PRENEUR, ainsi que tous autres actes judiciaires ou extra-judiciaires consécutifs à la non-exécution ou la non observation de l'une quelconque des clauses du bail.

ARTICLE 11 - CONDITIONS GENERALES D'OCCUPATION

11.1 Le PRENEUR devra jouir des locaux, suivant leur destination et dans le cadre de son activité telle qu'elle est indiquée à l'article 28. Il ne pourra en aucun cas rien faire ou laisser faire qui puisse les détériorer et il devra prévenir immédiatement le BAILLEUR de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les locaux loués.

11.2 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, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit, sauf les grosses réparations, telles que prévues à l'article 606 du Code Civil.

11.3 Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avèreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit

11.4 Il devra, en outre, entretenir tous équipements spécifiques, tels que climatisation, ventilations, installations électriques et téléphoniques, câblage informatique ou autre, conformément aux normes en vigueur, et les rendre en parfait état d'utilisation. Dans l'hypothèse d'un entretien commun à l'ensemble des utilisateurs de l'immeuble la signature du présent bail emporte par elle-même adhésion du PRENEUR aux contrats ou abonnements souscrits.

11.5 Il devra souscrire à ses frais tous abonnements prescrits par la réglementation pour assurer le fonctionnement, la maintenance, le contrôle et l'entretien des installations de sécurité et de prévention de telle manière que le BAILLEUR ne puisse être recherché ou inquiété par quiconque à ce sujet.

11.6 Il devra également assurer le fonctionnement dans les locaux loués, en liaison avec la copropriété ou le gestionnaire de l'immeuble, d'un service de sécurité et de prévention conforme, dans son effectif et sa qualification, aux exigences administratives.

11.7 Il devra, en fin de bail, remettre les lieux loués en parfait état de réparation et d'entretien dans les conditions prévues au présent article.

11.8 A défaut d'exécution de ces obligations, 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.

ARTICLE 12 - TRAVAUX - REPARATIONS – EMBELLISSEMENTS

12.1 Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de réparation, reconstruction, surélévation, agrandissements et autres, que le BAILLEUR jugerait nécessaires, en cours de bail dans les lieux loués, quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code civil, à condition toutefois que les travaux ne gênent pas le libre accès des lieux loués.

12.2 Le PRENEUR s'engage à supporter de la même manière, les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins, alors même qu'il en résulterait une gêne pour la jouissance des locaux et sauf à exercer personnellement un recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux ou les propriétaires voisins, sans que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

12.3 Le BAILLEUR, le mandataire ou le syndicat de copropriété aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer, les tubes conduites, câbles, fils et équipement de toute nature pouvant même desservir d'autres parties de l'ensemble immobilier et qui traverseraient les lieux loués.

12.4 Le PRENEUR déplacera, à ses frais et sans délai, son mobilier et déposera tous coffrages et décorations ainsi que les installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, des fissures et en général, pour l'exécution de tous travaux.

12.5 Le PRENEUR devra faire effectuer, à sa charge et sous sa responsabilité, tous travaux, quelles qu'en soient l'importance et la nature, qui seraient imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, quand bien même l'obligation de les effectuer résulterait de leur structure ou de leur état et non de leur utilisation spécifique sauf dans l' hypothèse où lesdits travaux relèveraient de l'article 606 du Code civil.

12.6 Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

12.7 Tous les travaux comportant changement de distribution, démolitions ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

12.8 Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

12.9 Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris, le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront lors du départ du PRENEUR, ou de ses ayants cause, 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.
S'agissant des travaux d'embellissent dont le coût excéderait le coût de remplacement à l'identique, ils resteront à la charge du PRENEUR, quand bien même ils relèveraient des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

12.10 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, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

ARTICLE 13 - DIANOSTICS TECHNIQUES

Un dossier de diagnostics techniques est annexé au présent contrat et comprend :

13.01 Etat des risques naturels, miniers ou technologiques
Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'Environnement, est annexé aux présentes un état des risques naturels ou technologiques ainsi qu'une éventuelle déclaration des sinistres pour lesquels une indemnisation est intervenue au titre des catastrophes naturelles ou technologiques, tels que précisés à l'article 33 ci-après.

Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'Environnement,
Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral le ..... (Ci-annexé)
Il a été dressé un état des risques sur la base des informations mises à disposition par la préfecture.

Cet état, est annexé aux présentes, ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation. .

Ou
Le BAILLEUR déclare que les biens objet des présentes ne sont pas situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé,

Le BAILLEUR déclare en outre que les locaux loués n'ont, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (article L.125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (article L.128-2 du Code des Assurances).

Le PRENEUR déclare en avoir parfaitement connaissance pour les avoir reçus préalablement à la signature des présentes.

13.02 Protection de l'environnement

Le BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent le local 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 ou autorisée ou simplement déclarée. 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 au titre de la législation ou de la réglementation applicable en matière d'environnement. Pendant toute la durée des relations contractuelles constituées par les présentes, le PRENEUR restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Enfin, le PRENEUR, ayant l'obligation de remettre au BAILLEUR en fin de bail le bien loué exempt de substances dangereuses pour l'environnement, il supportera en tant que de besoin toutes les conséquences juridiques et financières d'une éventuelle remise en état des locaux.

13.03 Diagnostic de Performance Energétique

En vertu des dispositions des articles L 134-1 à L 135-5, et R 134-1 à R 134-5 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique (D.P.E.) est un document qui comprend la quantité d'énergie effectivement consommée ou estimée pour une utilisation standardisé du bâtiment ou de la partie de bâtiment et une classification en fonction des valeurs de références, afin que les consommateurs puissent comparer et évaluer sa performance énergétique. Il est accompagné de recommandation destinée à améliorer cette performance. Il doit être remis au locataire. Par conséquent, le BAILLEUR remet au PRENEUR, qui le reconnaît, le D.P.E. établi par la société XXXXXXXXX en date du XXXXXXXXXX, qui demeurera annexé aux présentes.

13.04 Amiante

Le BAILLEUR déclare que les recherches effectuées, conformément à l'article R.1334- 24 du Code de la Santé Publique, n'ont pas révélé la présence d'amiante, ainsi qu'il résulte du rapport technique établi par le xxxxxxxxx adresse, le XXXXXX, dont le PRENEUR peut venir prendre connaissance auprès du BAILLEUR.

13.05 ***Termites (Eventuellement)***

Pour les locaux situés dans une zone délimitée par le Préfet en application de l'article L 133-5 du Code de la construction et de l'habitation, un diagnostic termites doit être réalisé.

Le BAILLEUR indique que les biens objet des présentes ont fait l'objet d'un état parasitaire établi le.....
Le PRENEUR reconnaît avoir pris connaissance de cet état parasitaire annexé aux présentes.

.....

13.07 ***Bruit(Eventuellement)***

Pour les locaux situés à proximité d'un aérodrome, conformément à l'article L 147- 5 du code de l'urbanisme, le BAILLEUR doit informer le PRENEUR de la zone du plan d'exposition au bruit dans laquelle sont classés les locaux.

.....

ARTICLE 14 - UTILISATION DES PARTIES PRIVEES ET COMMUNES

14.1 Sous réserve d'avoir été informé au moins 48h à l'avance, pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser les représentants du BAILLEUR visiter les lieux loués à tout moment, pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

14.2 Sous réserve d'avoir été informé au moins 48h à l'avance le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des locaux loués.

14.3 Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution du loyer.

14.4 Le PRENEUR ne devra faire dans les lieux loués aucun bruit susceptible de gêner les autres occupants.

14.5 Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués ou toute autre partie de l'immeuble aucune vente publique de meubles, matériels ou autres objets.

14.6 Le PRENEUR ne pourra déposer ou laisser séjourner même temporairement dans les vestibules, escaliers ou autres lieux communs avec d'autres locataires ni caisses ni ballots ni marchandises ni objets mobiliers ou autres.
Le PRENEUR ne laissera pénétrer et stationner aucun véhicule dans la cour de l'immeuble, sauf aux emplacements prévus à cet effet.
Le PRENEUR ne pourra exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucun panneau ou objet de quelque nature qu'il soit.
Le PRENEUR ne pourra introduire dans les locaux de matières dangereuses, aucun produit explosif et particulièrement inflammable.
Le PRENEUR ne pourra faire venir aucun animal dans les lieux loués.

14.7 Le PRENEUR veillera à ce que la tranquillité et la bonne tenue de l'ensemble immobilier ne soient troublées en aucune manière de son fait ou de celui de son personnel ou de ses visiteurs.
Le PRENEUR déposera les ordures à l'endroit et aux heures indiqués à cet effet. Il devra, en outre, faire son affaire personnelle de l'enlèvement des déchets de papier.

14.8 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe et ne pourra rendre le BAILLEUR responsable des faits commis par ce ou ces gardiens.

14.9 Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges...

14.10 Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

14.11 Le PRENEUR ne pourra installer une machinerie, quelle qu'en soit la source d'énergie, sauf autorisation spéciale et écrite du BAILLEUR, à l'exception des machines de bureaux. Le PRENEUR, en cas d'autorisation, fera son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleur ou trépidations.

14.12 En cas d'expropriation, pour cause d'utilisé publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

14.13 Une tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit, même avec le temps, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

ARTICLE 15 - GARNISSEMENT

Les lieux loués devront être garnis en tout temps de matériels, mobilier et marchandises en quantité et valeur suffisantes pour répondre et servir à toute époque de garantie au BAILLEUR du paiement du loyer et de l'ensemble des charges et obligations du présent bail.

ARTICLE 16 - CESSION - NANTISSEMENT - SOUS-LOCATION

16.1 Le PRENEUR ne pourra céder ou apporter ses droits au présent bail à toute autre personne sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce ou de son entreprise, sauf accord préalable écrit du BAILLEUR.

16.2. Le BAILLEUR devra être appelé à intervenir à la cession, il sera donc avisé un mois avant ladite cession. Ces cessions intervenant dans le cadre de l'article L.145-16 du Code du Commerce, devront être notifiées au BAILLEUR par acte extrajudiciaire au plus tard un mois après la signature.

16.3 Le PRENEUR devra alors rester garant solidaire du cessionnaire et tous cessionnaires successifs tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du présent bail.

16.4 Cette stipulation s'applique à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme à l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

16.5 Toute sous-location totale ou partielle des locaux au profit de tiers est expressément interdite.

ARTICLE 17 - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIES ET DE COPROPRIETE -

17.1 Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la contribution économique territoriale (C.E.T) les taxes locatives existantes ou à créer et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives aux locaux loués, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis.

17.2 Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, le tout de manière à ce que le BAILLEUR ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

17.3 Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne , store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigés de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais ni inquiété ni recherché à ce sujet.

17.4 Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le PRENEUR s'oblige à respecter et à faire respecter les obligations découlant de l'existence d'un règlement de copropriété de l'immeuble (dont il reconnaît qu'un exemplaire lui a été remis).

ARTICLE 18 - SINISTRES

18.1 Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit l'origine, d'un sinistre quelconque, les locaux donnés à bail viendraient à être détruits en totalité, la présente convention serait résiliée de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

18.2 En cas de sinistre partiel, la présente convention par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, ne serait pas résiliée et continuerait à produire tous ses effets.

18.3 En conséquence et sous réserve des autorisations administratives, le BAILLEUR s'engage à remettre les locaux en l'état dans un délai maximum de deux ans et à affecter à cette fin la totalité de l'indemnité qui lui serait versée par l'assureur, sous réserve des dispositions prévues à l'article 21 ci-après.

18.4 Pendant toute la durée de la remise en état des locaux partiellement détruits, le PRENEUR acquittera régulièrement le montant de son loyer, en principal et accessoires s'il en existe, et sera en conséquence autorisé à percevoir directement auprès des assureurs les indemnités correspondantes.

18.5 Pour le cas où, en raison des causes étrangères au BAILLEUR et dans ce délai de deux ans, la remise en état s'avèrerait impossible et même dans le cas où elle ne le serait que partiellement, le présent contrat de bail se trouvera résilié sans indemnité pour le PRENEUR, l'entier bénéficie des indemnités d'assurances immobilières restant acquis au BAILLEUR.

ARTICLE 19 - RESTITUTION DES LOCAUX

19.1 Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de son loyer.

19.2 Il devra également rendre les lieux loués en bon état de réparations, ou à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

19.3 L'état des lieux de sortie, qui devra être réalisé dans le mois précédant l'expiration du bail, comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

19.4 Le PRENEUR devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises agréées par le BAILLEUR, donner son accord pour lesdits devis.

19.5 Si le PRENEUR ne manifeste pas son intention dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le BAILLEUR pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au PRENEUR.

19.6 Si le PRENEUR manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées et agréées par le BAILLEUR.

ARTICLE 20 - DROIT DE PREEMPTION DU LOCATAIRE

Lorsque le BAILLEUR envisagera de vendre les locaux loués, le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption conformément aux dispositions de l'article L 145- 46- 1 du Code de Commerce.

Toutefois cette disposition n'est pas applicable en cas de :

- Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,
- Cession unique de locaux commerciaux distincts,
- Cession d'un local commercial aux copropriétaires d'un ensemble commercial,
- Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux
- Cession d'un local au conjoint du BAILLEUR ou un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

ARTICLE 21 - ASSURANCES

21.1. Engagements respectifs du Bailleur et du Preneur

1/ - Le BAILLEUR et/ou la copropriété feront garantir:

A/ - LES IMMEUBLES, en valeur à neuf, y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature ou destination, installations attachées au fonds à perpétuelle demeure au sens de l'article 525 du Code Civil, équipements et installations en place au jour de la souscription du bail, y compris les honoraires de l'architecte constructeur contre les risques suivants :
L'incendie,
La foudre,
Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
Toutes explosions,
Dommages électriques,
Chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
Chocs de véhicules terrestres,
Ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones,
Grèves, émeutes, mouvements populaires,
Vandalisme, malveillance, sabotage,
Dégâts des eaux,
Neige sur toiture,
Pertes de loyers pour une durée qui ne saurait excéder deux années
B/ - SA RESPONSABILITE CIVILE, à raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, agencements et installations, ainsi que des activités du personnel attaché au service de l'immeuble.

2/ - LE PRENEUR fera garantir :

A/ - LES MEUBLES, objets mobiliers, matériels, marchandises entreposées ainsi que toutes les installations, embellissements exécutés ou non à ses frais dans les lieux qu'il occupe, contre les risques suivants :
L'incendie,
La foudre,
Les frais de déblais, démolition, enlèvement, transport à la décharge, étaiements, échafaudage rendus nécessaires pour la remise en état des lieux,
Toutes explosions,
Dommages électriques,
Chutes et/ou chocs d'appareils de navigation aérienne, parties d'appareils ou objets tombant de ceux-ci,
Chocs de véhicules terrestres
Ouragan, tempêtes, trombes, tornades, cyclones
Grèves, émeutes, mouvements populaires
Vandalisme, malveillance, sabotage
Dégâts des eaux

B/ - SA RESPONSABILITE CIVILE, vis-à-vis des tiers, du fait de son activité, ses matériels et marchandises, de son personnel...
Les polices d'assurances de responsabilité civile souscrites par le BAILLEUR et le PRENEUR devront stipuler qu'ils sont respectivement tiers l'un par rapport à l'autre.

21.2. Renonciation à recours
Le PRENEUR, ainsi que ses Assureurs renonceront à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer en cas de sinistre contre le propriétaire et ses Assureurs. Le BAILLEUR ainsi que ses Assureurs renoncent, exclusivement dans la limite des événements garantis par la police du Bailleur et des montants indemnisés, à tous recours qu'ils seraient en droit d'exercer contre les locataires et/ou autres occupants et leur personnel ainsi que leurs Assureurs.
En conséquence, les événements non assurés, les franchises prévues au contrat, les déchéances pour non-respect par le locataire de ses obligations en cas de sinistre resteront à la charge de ce dernier.

21.3. Obligations du PRENEUR relatives aux assurances souscrites par le BAILLEUR :

a) Déclaration des éléments aggravants :
Le PRENEUR s'engage à communiquer au BAILLEUR, à la souscription et en cours de bail, tout élément susceptible de modifier la destination des locaux ou simplement d'aggraver le risque et de modifier le taux de prime applicable aux lieux loués.

Le PRENEUR n'en demeurera pas moins tenu de laisser libre accès des lieux aux Assureurs du BAILLEUR afin de leur permettre une bonne appréciation des risques à couvrir.
Cette modification dans la destination des lieux ne pourra être effectuée qu'après accord préalable du BAILLEUR.

Si une règle proportionnelle est appliquée, en cas de sinistre, à l'indemnité que doit toucher le BAILLEUR, du fait de l'inobservation par le PRENEUR des conventions ci-dessus sur l'aggravation des risques, ce dernier sera tenu d'indemniser le BAILLEUR à concurrence du préjudice causé à celui-ci.

b) Sinistres :
En cas de sinistre, affectant les locaux loués, le PRENEUR devra déclarer à ses assureurs, et simultanément au BAILLEUR lui-même, tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, et ce, dès qu'il en a connaissance et au plus tard dans les cinq jours.

21.4. Obligations du Preneur relatives aux assurances qu'il a souscrites :

a) Paiement de la prime :
Le PRENEUR devra assumer la charge en totalité des primes des polices qu'il est tenu de souscrire en vertu des dispositions ci-dessus.
Faute par le PRENEUR de souscrire, renouveler ou payer les primes des polices ci-dessus, le BAILLEUR se réserve le droit de faire procéder et réclamer au PRENEUR le remboursement des primes ainsi avancées.

b) Contrôle par le BAILLEUR :
En vue d'assurer l'exécution des stipulations qui précèdent, le PRENEUR devra adresser au BAILLEUR, avant la prise de possession des locaux, une attestation d'assurance reprenant les garanties demandées ci-dessus.
Pendant la durée du bail, il devra justifier de la validité des contrats à toutes réquisitions du BAILLEUR.

ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

22.1 Il est expressément convenu qu'en cas de non- exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le PRENEUR en demeure de régulariser sa situation, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

22.2 Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du bail.

22.3 Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

22.4 Dans Le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une Ordonnance de Référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble ; 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.

22.5 A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable, au BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà, pour chaque jour de retard, au double du loyer en cours, calculé prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages intérêts au profit du BAILLEUR.

ARTICLE 23 - FRAIS ET ENREGISTREMENT

23.1 Le PRENEUR paiera tous les frais des présentes, honoraires, droits de timbre, le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

23.2 Le PRENEUR ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au BAILLEUR les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes.

ARTICLE 24 - T.V.A

24.1 Le BAILLEUR ayant opté pour l'application au présent bail de la taxe sur la Valeur Ajoutée, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR le montant de ladite taxe grevant le loyer et les charges à l'occasion du paiement de chaque terme de loyer.

24.2 Toutefois, si pour un motif quelconque (modification de la législation, non renouvellement par le BAILLEUR de son option pour l'assujettissement à la TVA etc), la présente location venait à être assujettie au droit d'enregistrement ou tout autre droit ou taxe, le PRENEUR devrait, de plein droit, en supporter le remboursement.

24.3 Dans le cas où le loyer serait soumis au droit annuel d'enregistrement, le BAILLEUR se réserve la possibilité d'opter à tout moment pour l'assujettissement de ses loyers à la TVA au taux en vigueur, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR ladite taxe dans les conditions prévues au présent article.

24.4 Si en raison de la qualité du PRENEUR, le BAILLEUR se trouvait dans l'impossibilité d'opter pour la TVA, le PRENEUR s'oblige à verser une indemnité compensatrice en sus du loyer pendant la durée du bail, dont les conditions figurent à l'article 30.

ARTICLE 25 - DOMICILIATION BANCAIRE

25.1 Pour le paiement des loyers, le PRENEUR s'engage à souscrire sans délai, auprès de sa banque, une demande de prélèvement automatique des sommes dues au titre du présent bail, TVA incluse, sur son compte bancaire, et à maintenir cette demande de prélèvement pendant la durée du bail.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 26 - DESIGNATION

Dans un immeuble sis à : **6 Avenue Maurice Levy 33700 MERIGNAC**

Etage(s) : **RDC**

Superficie : **365 m² environ** dont **50 m² de bureaux**

ARTICLE 27 - DUREE DU BAIL

Durée du bail : bail commercial d'une durée de 9 années entières et consécutives
Date d'effet du bail : **1er Février 2024**
Date de fin de bail : **30 Janvier 2033**

ARTICLE 28 - DESTINATION - ACTIVITE

Le local objet du présent bail est destiné à l'usage de : bureaux, atelier et entrepôt

Activité exercée par le PRENEUR : La fabrication, le développement et la commercialisation de produits de consommation courante en matière plastique recyclée, - la vente auprès de particuliers et professionnels, notamment en ligne, de tous types de mobiliers intérieurs ou extérieurs, objets de décoration, conçus de façon éco-responsable ou recyclé, l'upcycling, l'étude, la conception de mobilier pour l'habitat ou d'agencements pour les particuliers ou les professionnels, la prise, l'acquisition, l'exploitation ou la cession de tous procédés, la participation, directe ou indirecte, de la société dans toutes les opérations financières, mobilières ou immobilières, ou entreprises commerciales ou industrielles pouvant se rattacher à l'objet social ou à tout objet similaire ou connexe, toutes opérations quelconques contribuant à la réalisation de cet objet

ARTICLE 29 - LOYER

Loyer principal annuel HT de : **27 375,00 €**

Paiement du premier terme le : **1er avril 2024**

Modalité de règlement : **Par trimestre d'avance**

Adresse de facturation : **6 Avenue Maurice Levy 33700 MERIGNAC**

JM

ARTICLE 30 - CONDITIONS PARTICULIERES

Le Bailleur autorise le PRENEUR a réalisé les travaux de réfection suivants :

- **Réfection totale des bureaux (remplacement des sols, reprise électrique, remplacement des convecteurs, remise en peinture des murs et plafonds, remplacement des luminaires...)**
- **Création d'une douche et d'un sanitaire, installation d'un chauffe-eau**
- **Installation de 13 prises triphasées dans l'entrepôt**

A ce titre, compte tenu de cet investissement, le BAILLEUR accorde **2 mois de franchise de loyer HT HC** et commercera à payer les loyer le **1er avril 2024.**

Néanmoins, le PRENEUR sera tenu de régler le montant des charges et taxes durant cette période.

ARTICLE 31 - INDICE

Indice de base INSEE ILC (Indice des Loyers Commerciaux) du 3ème trimestre 2023 (133,66)
Le loyer sera indexé via cet indice chaque année à la date anniversaire du bail.

ARTICLE 32 - CHARGES ET TAXE FONCIERE

Provision sur charges générales : **6,20 €/m²/an HT** soit **2263,00 €/an HT** selon budget prévisionnel de l'exercice en cours ci-annexé.

Provision de la taxe foncière : **6,87 €/m²/an HT** soit **2508,00 €/an HT** selon la dernière taxe foncière reçue

ARTICLE 33 - DEPOT DE GARANTIE

Montant de **6 843,75 euros** correspondant à 3 mois de loyer HT HC à régler à la signature du bail. Comme le loyer, le dépôt de garantie sera ajusté chaque année en fonction de l'indexation ILC.

ARTICLE 34- FISCALITE

Le présent bail est soumis au régime de la T.V.A.

ARTICLE 35 - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait attribution de juridiction au Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.

ARTICLE 36 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile en son siège social, et le PRENEUR dans les lieux loués.

ARTICLE 37 - FRAIS

Les frais, droits et honoraires afférents au présent bail seront à la charge du PRENEUR qui s'y oblige expressément.

Les parties reconnaissent que la présente location intervient par l'entremise de l'agence ADVENIS REAL ESTATE en vertu du mandat de location n°1944 et s'engagent à lui verser, à titre de commission, au comptant à la signature des présentes :

- Le PRENEUR : Montant forfaitaire de 5 000,00 € HT soit 6 000,00 € TTC

ARTICLE 38 - ANNEXES

Etat des lieux
Budget travaux prévisionnel
État des risques naturels, miniers et technologiques
Diagnostic de performance énergétique (D.P.E)
Diagnostic amiante
Plans

Fait à Mérignac, le 25 Janvier 2024

En 2 exemplaires

LE BAILLEUR
(CACHET)

LE PRENEUR
(CACHET)