

BAIL COMMERCIAL

Bail à usage commercial.

Soumis au statut des baux commerciaux

(articles L 145-1 à L 145-60 et R 145-3 à R 145-33 du Code du Commerce)

Entre les soussignés :

ICF HABITAT NOVEDIS, société anonyme à conseil d'administration, au capital de 68 391 000 €, dont le siège est à PARIS – 70 rue de l'Aqueduc, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de PARIS et inscrite sous le N° SIRET 572 010 320, représentée par David ROCA, agissant en sa qualité de **Directeur Agence**, dument habilité,

Ci-après dénommée « **le bailleur** » ;

D'une part,

ET

Monsieur RECCE Franco, demeurant 106, Rue Paul Mac Carthy, Résidence R. Poincaré, appt 170, 33200 BORDEAUX, constituant la Société par actions simplifiées en cours d'immatriculation, dont le siège social sera situé au 47 Bis, Avenue de la Marne, 33700 MERIGNAC.

L'objet du présent Bail étant consenti au profit d'une Société en cours de formation non dotée de la personnalité morale, celle-ci devra obtenir son immatriculation auprès du Registre du Commerce et des Sociétés au plus tard dans un délai de un mois à compter de la signature des présentes, et devra en justifier auprès du Bailleur.

A défaut d'immatriculation dans le délai imparti, la Société étant privée de personnalité morale, l'objet des présentes sera réputé avoir été consenti dès l'origine au profit de M. Recce, lequel sera tenu à toutes les obligations et bénéficiera de tous les droits attachés au présent acte et ses éventuelles annexes, et ce sans qu'il y ait novation.

Ci-après dénommé(s) « **le preneur** » ;

D'autre part,

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article 1 : DESIGNATION ET CONSISTANCE DES LOCAUX LOUES

Le bailleur donne à bail au preneur, dans les conditions prévues par le présent contrat, au preneur qui les accepte, les locaux ci-après désignés:

Adresse complète :

**47 Bis Avenue de la Marne, bâtiment A2, partie de droite
33700 MERIGNAC
Surface 125m² environ
Un emplacement de parking**

Un plan des locaux est annexé au présent bail.

Toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du preneur, celui-ci déclarant connaître parfaitement l'immeuble et les locaux loués pour les avoir vus, et visités, et les accepte dans l'état où ils se trouvent et tels qu'ils s'étendent et se comportent. De même, le preneur ne pourra formuler aucune réclamation du fait de construction ou d'aménagement quelconque susceptible de modifier ultérieurement les vues et les environnements des locaux loués.



Il est convenu entre les parties que le bailleur ne garanti que l'affectation commerciale générale des locaux.

Les locaux loués forment un tout indivisible en fait et dans la commune intention des parties.

Article 1bis : ÉTAT DES LIEUX ENTRANT

Un état des lieux contradictoire, contresigné par les deux parties, est établi au plus tard lors de la remise des clés.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci sera établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente.

Un exemplaire de l'état des lieux est remis à chaque partie et annexé aux présentes.

À défaut d'état des lieux, la présomption de l'article 1731 du Code civil ne pourra être invoquée par celle des parties qui fait obstacle à l'établissement de l'état des lieux.

L'état des lieux entrant établi contradictoirement sert de point de référence pour l'établissement de l'état des lieux de sortie.

Article 2 : DESTINATION

Le preneur devra occuper et exploiter les locaux loués par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil.

Lesdits locaux sont exclusivement destinés à l'activité visée ci-après :

➤ Restaurant italien / épicerie italienne

Pour l'exercice de son activité, le preneur déclare faire son affaire personnelle des installations de matériels et marchandises, et de l'obtention de tous avis ou autorisations éventuellement nécessaires.

Le preneur ne peut exiger aucune exclusivité de la part du bailleur.

Avant toute modification de la destination des locaux loués, le preneur doit en faire connaître son intention au bailleur par acte extrajudiciaire en indiquant la ou les activités dont l'exercice est envisagé. Le preneur devra obtenir l'accord écrit et préalable du bailleur; ce dernier n'ayant aucune obligation d'accepter la demande d'adjonction. En cas de modification, un avenant au présent bail sera nécessaire.

Article 2 bis : CONDITIONS PARTICULIERES VISANT A ENCADRER L'ACTIVITE DE RESTAURATION

En plus des dispositions prévues au présent Bail, le Bailleur autorise le Preneur à exercer son activité de restauration aux conditions suivantes :

- Le Preneur doit se raccorder, à ses frais exclusifs, aux canalisations d'eaux usées de l'immeuble ;
- Pour éviter toutes nuisances (sonores, visuelles et/ou olfactives), le Preneur doit installer, à ses frais exclusifs, le moteur des équipements de VMC, chauffage, climatisation, en toiture dans la zone réservée à cet effet ;
- Le preneur doit faire son affaire des déchets liés à son activité dans son local loué, le local « poubelles » de l'immeuble étant strictement réservé aux locataires d'habitation. Il doit également pourvoir à l'élimination desdits déchets ;
- Les ouvertures nocturnes sont limitées à 21 heures en semaine (du dimanche au jeudi), et les vendredis et samedis soirs jusqu'à 23 heures, avec une tolérance autour de 23 heures 30 minutes si nécessaire. Pour toute ouverture exceptionnelle en dehors des plages horaires fixées au bail, l'autorisation préalable, expresse, et écrite du bailleur sera nécessaire ;
- Il est strictement interdit de stationner des véhicules – automobiles (notamment les 2 roues) devant l'immeuble ;
- Une tolérance est consentie par le Bailleur concernant l'utilisation du trottoir situé directement devant le local dans une zone délimitée de 13,50 mètres de longueur sur 2

Handwritten signatures and initials.

mètres de largeur ainsi que pour la mise en place d'un store banne. Pour accorder cette tolérance au Preneur, le Bailleur s'est basé sur les illustrations ci-après annexées. De ce fait, le mobilier extérieur devra être haut de gamme et la toile des parasols en coloris uni. Le Preneur reconnaît que cette tolérance du Bailleur est précaire et révocable à tout moment. Ainsi, si des nuisances ou incommodités étaient régulièrement causées au voisinage (plusieurs personnes concernées) ou que le mobilier et les parasols ne correspondaient plus aux illustrations ci-après annexées, le Preneur devra cesser immédiatement toute utilisation de ce trottoir (sur simple sommation du Bailleur).

- Le preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des autorisations administratives d'exercer, notamment celles liées à la transformation des locaux et celles liées à l'exploitation d'un restaurant. En cas de refus d'une administration quelconque, quel qu'en soit le motif, le Preneur ne pourra contester la validité du présent Bail.

Cette clause, sans laquelle le Bail n'aurait pas été accordé, étant de condition expresse, toute infraction entraînerait sa résiliation immédiate sur simple ordonnance de référé du Bailleur.

Article 3 : DURÉE

3.1. Le présent bail, régi par le statut légal des baux commerciaux, est consenti et accepté pour une durée de neuf années qui commencent à courir à compter du **15/11/2012 pour s'achever le 14/11/2021**.

Le preneur aura néanmoins la faculté de faire cesser le bail à l'expiration de chaque période triennale, **soit le 14/11/2015, ou le 14/11/2018, ou le 14/11/2021** ; il devra signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

3.2. En cas de rupture anticipée du bail par le preneur, avant l'expiration d'une période triennale, celui-ci devra alors verser une indemnité au bailleur, à titre de dommages-intérêts, destinée à compenser le préjudice subi. Cette indemnité forfaitaire et irréductible sera égale au montant du loyer hors taxe (à la date de la résiliation anticipée) qu'il resterait à devoir si le bail avait été jusqu'à l'expiration de la période triennale.

Le preneur qui entend résilier son bail par anticipation, devra signifier son congé au bailleur au moins six (6) mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

3.3. Le bailleur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire, en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le bailleur pourra donner congé, à tout moment du bail initial ou renouvelé, avec un préavis de (1) un an, pour réaliser des travaux nécessitant l'évacuation des lieux compris dans un secteur ou périmètre protégé prévu aux articles L. 313-4 et L. 313-4-2 du code de l'urbanisme et autorisés ou prescrits dans les conditions prévues audits articles.

Le bailleur pourra également donner congé à l'expiration de chaque période triennale, par acte extrajudiciaire en respectant un délai de préavis d'au moins six (6) mois à l'avance, afin de remettre sur le marché locatif la partie des locaux destinées à l'habitation et non affectées à cet usage.

Article 4 : LOYER

4.1 Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer forfaitaire annuel hors charges en principal de **21 250.00 € H.T.** (vingt-et-un mille deux cent cinquante euros hors taxes) à partir du **15/11/2012**.

Auquel s'ajoutera, à la charge du preneur, la Taxe sur la Valeur Ajoutée (T.V.A.) applicable au taux en vigueur ou toute autre taxe qui lui serait substituée (voir article 6.3 du présent bail).

La première échéance de loyer sera calculée au prorata entre la date de prise d'effet du bail et la date d'échéance du terme du loyer.

4.2. Modalité de paiement du loyer

Le loyer est payable par trimestre d'avance le premier jour de chaque trimestre civil. En cas de procédure de redressement ou de liquidation judiciaire, le loyer sera payable, le 1^{er} jour de chaque mois.

Le preneur s'oblige à payer le loyer au bailleur par prélèvement ou virement bancaire ou postal.

Les paiements devront être adressés au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

4.3 Loyer du bail renouvelé

Sous réserve du renouvellement du bail à l'expiration de la période de neuf ans, le bailleur pourra fixer un nouveau loyer correspondant à la valeur locative. En tout état de cause, le prix du loyer ne pourra être inférieur au montant du loyer avant renouvellement.

Le prix du nouveau bail prendra effet à compter de l'expiration du bail précédent ou le cas échéant, de sa reconduction (il conviendra alors de prendre comme point de départ soit la date pour laquelle le congé a été donné, soit la date de la demande de renouvellement).

Article 4 bis : FRANCHISE DE LOYER

En compensation des travaux que le preneur s'engage à réaliser dans les lieux loués (cf. article 9.4.1), le bailleur consent à une remise exceptionnelle de **(3) trois mois de loyer en principal hors charges, soit la somme de 5 312.50 € (cinq mille trois cent douze euros et cinquante centimes).**

A compter du **15/02/2013**, l'intégralité du loyer tel qu'il est fixé par le présent bail sera due par le preneur au bailleur, sans qu'il soit nécessaire d'accomplir une quelconque formalité.

Article 5 : INDEXATION CONVENTIONNELLE ANNUELLE

De convention expresse, le loyer est indexé de plein droit et sans qu'il soit besoin de mise en demeure préalable de part ni d'autre, chaque année au 1^{er} novembre, en fonction de la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE.

L'indice de référence est celui du 2^{ème} trimestre, s'élevant à 1666. Pour les indexations ultérieures, l'indice de réajustement sera celui du trimestre correspondant de l'année suivante, de manière que ledit indice et le loyer restent toujours dans un rapport constant.

Si l'indice de référence n'était pas connu à la date de réajustement, le loyer continuera à être servi sans changement, sauf à régulariser avec effet rétroactif à la date de réajustement.

Si l'indice choisi cessait d'être publié ou ne pouvait être appliqué pour quelque cause que ce soit, le réajustement se ferait sur la base de l'indice de remplacement qui serait alors publié, ou à défaut, sur un indice similaire déterminé, soit par accord entre les parties, soit par expert.

Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans le droit des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif, sans préjudice des règles de prescription applicables en la matière.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

Article 6 : CHARGES – IMPÔTS – TAXES

6.1. Charges générales

En sus du loyer et en même temps que chaque terme de loyer, le preneur versera une provision sur charges qui variera chaque année en fonction des charges de l'année précédente et qui est fixée pour l'année en cours à 1650 € par an soit 137.50€/mois.

L'apurement des charges sera effectué annuellement en fonction de leur montant réel, le montant des provisions pourra être réévalué en conséquence.

La répartition s'effectuera au prorata des surfaces louées.

La provision versée par le preneur correspond aux charges suivantes :

- *taxes Foncières ; taxes d'ordures ménagères ;*
- *ensemble des charges des parties communes intérieures et extérieures (nettoyage, entretien, service des ascenseurs éventuels, entretien du portail automatique donnant accès au parking éclairage et chauffage des parties communes ; etc...)*
- *taxes municipales éventuelles*

6.2. Impôts et taxes

Indépendamment des remboursements qu'il aura à effectuer au bailleur, le preneur devra satisfaire à toutes charges de ville, de police ou de voirie (impôts, contributions, redevances, taxes, charges sociales ; consommations d'eau, d'électricité et autre ; et plus généralement les frais, abonnements et dépenses ordinairement à la charge des locataires) et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra justifier de ses paiements en cours de bail et notamment à l'échéance du bail ou avant tout déménagement.

Le preneur devra payer toutes les charges, impôts et taxes présentes ou encore ceux ou celles qui pourraient être créés au cours du bail, sous quelque dénomination que ce soit (concernant les lieux loués, l'activité du preneur, ou l'immeuble), de manière à ce que le bailleur ne puisse être recherché ni actionné à ce sujet.

En outre, tel que listé à l'article 6.1, le preneur remboursera au bailleur, via les charges, la quote-part de l'impôt foncier et de la taxe portant sur les bureaux de l'immeuble relative aux locaux loués.

6.3 Taxe sur la Valeur Ajoutée (TVA)

Le loyer s'entend hors taxe sur la valeur ajoutée, le bailleur ayant opté pour le régime de la T.V.A.. Le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, et des charges, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Article 7 : DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution de ses obligations, le preneur versera la somme de **1 770.83 €** (mille sept cent soixante-dix euros et quatre-vingt trois centimes), représentant un terme de loyer, hors taxes, en principal. A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera modifié de plein droit dans les mêmes proportions.

Ce dépôt, non productif d'intérêts, est indépendant des loyers et charges, lesquels devront être régulièrement payés aux dates fixées, jusqu'au départ effectif du preneur.

Il sera remboursé au preneur dans les trois mois de la remise des clés, et de la production de l'acquit de ses contributions et taxes ou droits quelconques, déduction faite, le cas échéant, des sommes restant dues au bailleur ou dont celui-ci pourrait être tenu pour responsable aux lieu et place du preneur.

Le preneur devra justifier du paiement de ses impôts et devra procéder aux réparations à sa charge.

En aucun cas, le preneur ne pourra imputer le loyer et les charges, dont il est redevable, sur le dépôt de garantie.

Toutefois, en cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au preneur, le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres.

Article 8 : PAS DE PORTE

Il n'est pas demandé au Preneur de pas de porte, ni de droit d'entrée.

Article 9 : CONDITIONS GENERALES

9.1. Garnissement - Exploitation commerciale

Le preneur s'engage à :

- Garnir les Locaux et les tenir constamment garnis de meubles, effets mobiliers et matériels en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail ; tenir son commerce ouvert et achalandé et l'exercer de manière continue, hormis la période de fermeture annuelle ;
- N'embarrasser d'aucune manière les parties communes de l'immeuble.

9.2. Autorisations et réglementations

Le preneur s'engage à :

- Faire son affaire personnelle de toutes autorisations à obtenir de quelque administration que ce soit, comme de l'exécution ou du paiement de tous droits qui pourraient être dus ;
- Se conformer aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, l'hygiène, la salubrité, la construction, l'environnement, la police, la sécurité, l'inspection du travail et, de manière générale, à toutes les prescriptions relatives à son activité, de façon que le bailleur ne puisse être ni inquiété ni recherché ;

Toutefois, dans l'hypothèse où ces textes seraient d'ordre public, et mettraient des travaux à la charge du bailleur, un avenant au présent bail pourra être signé en vue de déterminer les modalités de réalisation des travaux, et les conséquences éventuelles en cas de renouvellement du bail. Un avenant au bail pourra également être signé, en cas d'obligations particulières nouvelles qui seraient mises à la charge de l'une ou l'autre des parties.

- Déferer, à ses frais, en ce qui concerne les réglementations, à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail, des autorités compétentes concernant les modalités d'occupation par le preneur des locaux, ainsi qu'à tous travaux de mise aux normes imposés par la Commission d'Hygiène et de salubrité ou de toute autre Administration ;
- Faire son affaire personnelle, à ses frais, 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 ;
- Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, et notamment en considération du commerce exercé dans les lieux, effectuer les travaux d'insonorisation qui seraient nécessaires compte tenu de l'utilisation des lieux, de même que les travaux de traitement et d'évacuation des fumées, de sécurité incendie, d'aménagement des accès et tous ceux nécessaires pour le respect de la réglementation des établissements recevant du public.
- De payer toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à cet aménagement, cette utilisation ou cette activité.

9.3. Entretien - Réparations

Le preneur s'engage à :

- Prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucun travaux de quelque nature que ce soit, ni remise en état de la part du bailleur ;
- Entretenir constamment les lieux loués en bon état de réparations de toutes sortes, en ce compris le remplacement d'éléments d'équipement divers, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté, des vices cachés, cas fortuit ou force majeure, à l'exception de celles visées à l'article 606 du Code Civil (interprété limitativement, c'est-à-dire réfection en leur entier des couvertures, des poutres et des murs porteurs) qui demeurent à la charge du bailleur; et les rendre tels à la fin du bail ;
- Aviser immédiatement le bailleur de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard ;
- Prendre à sa charge toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle ou d'effraction, de vol, etc.. Il en va de même en cas de dégradations aux parties communes de l'immeuble (par exemple : engorgements des canalisations communes), causées par le propre fait du preneur, ou par le fait des personnes qu'il a sous sa garde ou qui sont à son service;
- Faire à ses frais et par des ouvriers qualifiés, les réparations lui incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires ; il entretiendra la devanture, y compris le rideau de fer ou la fermeture métallique éventuels et les fenêtres des locaux en parfait état, toutes les réparations et remplacements même dus à l'usure étant à la charge du preneur.

Il est précisé que les réparations locatives sont considérées être des travaux d'entretien courant et de menues réparations, y compris les remplacements d'éléments assimilables aux dites réparations, consécutifs à l'usage normal des locaux et équipements à usage privatif. A titre d'exemple, le décret n° 87-712 du 26 août 1987, applicable au secteur de l'habitation, énumère une liste non limitative de réparations comme étant locatives.

▪ Fluides - Abonnement Réseaux :

- Le preneur se chargera de souscrire tous abonnements à l'eau, à l'électricité et aux télécommunications, d'en payer régulièrement les consommations, de sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et de supporter toutes les réparations qui deviendraient nécessaires aux compteurs et canalisations ;
- Il fera son affaire, au terme du bail, de la résiliation des contrats de location qu'il aurait pu souscrire pour ces installations spécifiques ;
- Le preneur réglera directement aux services concernés les montants des abonnements, des taxes et des consommations correspondantes ;
- L'entretien des réseaux électriques des luminaires et des prises de courant, des réseaux de courant faible et des armoires électriques situés dans les Locaux ou les desservant, est à la charge du preneur. De son côté le bailleur fera en sorte que les fluides de l'Immeuble soient disponibles dans des conditions usuelles toute l'année.

▪ Contrats d'entretien :

- Le preneur s'engage à souscrire des contrats d'entretien pour tous les appareils et équipements dont sont équipés les locaux.
- Il doit en adresser copie au bailleur
- Il s'engage à les maintenir en vigueur pendant toute la durée du présent bail.
- Il appartient au preneur de missionner, le cas échéant, à ses frais exclusifs, un bureau de contrôle pour procéder à l'entretien de ses équipements. Le preneur doit adresser au bailleur une copie des attestations de chaque entretien réalisé par le bureau de contrôle.

- Le preneur prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations ; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce causés par l'inobservation des conditions ci-dessus. Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

9.4. Travaux

9.4.1 A l'entrée dans les lieux

- Les locaux étant livrés dans leur état actuel, le preneur devra effectuer sous la surveillance du bailleur, mais à ses frais exclusifs, tous les travaux d'aménagement qu'il estimera nécessaires (cloisonnements, installations diverses...) sur concertation préalable du bailleur. En contrepartie, les parties se sont entendues sur la réalisation, par le preneur, de travaux d'aménagements, moyennant une réduction de 3 (trois) mois de loyer en principal (à compter de la remise des clés). Le détail des travaux sera annexé au présent bail.

9.4.2. Pendant toute la durée du bail

- Le preneur pourra effectuer dans les locaux loués tous les travaux d'équipements et d'installations qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent ni changer la destination de ces locaux, ni nuire à leur solidité, et qu'ils respectent les réglementations applicables notamment en matière d'urbanisme.

- Tous les travaux relatifs à la mise aux normes des locaux loués sont à la charge exclusive du preneur.

- Avant le début de tous travaux de gros œuvre du bâtiment, comme tous aménagements extérieurs et intérieurs importants (tels que changement de distribution, démolition ou percement de murs, de poutres ou de planchers), le preneur devra adresser au bailleur, sous la forme d'une lettre recommandée avec accusé de réception ou contre récépissé, un dossier comprenant :

- o un descriptif des travaux et équipements prévus,
- o un calendrier des travaux avec méthodologie détaillée,
- o un dossier de sécurité, si les travaux le nécessitent.

Outre l'autorisation écrite du bailleur d'effectuer les travaux, le preneur devra obtenir toute autorisation administrative, permis de construire ou autre, ou même le dépôt d'une simple déclaration de travaux, qui serait éventuellement nécessaire pour engager les travaux.

Pour la réalisation de ces travaux:

- o le preneur devra les faire exécuter en se conformant aux règles de l'art et aux réglementations en vigueur, et en respectant les documents approuvés par le bailleur ;
- o le preneur devra faire appel à des entreprises qualifiées, titulaires des polices d'assurances adéquates ;
- o il ne devra pas encombrer en cours de travaux les parties communes de gravats ou détritiques ni les utiliser comme dépôt de matériaux de construction ni pour les sorties, ou décharges, les entreprises devant soumettre leur organisation de chantier à l'architecte du bailleur ;
- o les travaux devront être exécutés, si le bailleur l'exige, sous le contrôle du maître d'œuvre et/ou du bureau de contrôle du bailleur ;
- o le preneur devra supporter tous les frais entraînés par ces travaux et toutes les conséquences en résultant et notamment au regard des exigences des règles d'hygiène et de sécurité et de la réglementation du travail ;
- o il devra également s'acquitter de toute taxe qui pourrait être rendue exigible ;
- o le preneur devra fournir après exécution des travaux, les plans de recollement des ouvrages exécutés.

- Le preneur 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 infiltrations et en général pour l'exécution de tous travaux.

- S'il existe ou s'il vient à exister un règlement de jouissance et/ou un règlement de copropriété pour l'immeuble, le preneur devra s'y conformer, comme il devra se conformer à toute décision

régulièrement prise par l'assemblée des copropriétaires, (il devra notamment souffrir des travaux qui pourraient être décidés).

- Le preneur devra souffrir pendant tout le temps qu'ils pourraient durer, et quelque incommodité qu'ils puissent lui causer, toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée. Toutefois, si les travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail pourra être diminué à compter du 41^{ème} jour à proportion du temps et de la chose louée dont il aura été privé.

- De même, le preneur supportera, sans dédommagement de la part du bailleur, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

9.4.3. En fin de bail : Clause acquisitive

- 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, à l'occasion du présent bail, deviendront de plein droit, sans aucune formalité, la propriété du bailleur à la fin de jouissance, sans indemnité ni compensation. Le bailleur se réserve le droit d'exiger la remise en état des locaux à la charge et frais exclusif du preneur.

9.4.4. Prescriptions particulières

- Le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques relatifs à la recherche des matériaux dangereux, ou des travaux complémentaires nécessaires dans l'avenir, liés aux aménagements spécifiques ou travaux qu'il aura réalisés.

- Pour l'exécution des travaux qu'il réalisera, le cas échéant en cours de bail, et pendant toute sa durée et ses renouvellements, le preneur s'engage à n'utiliser aucun matériau reconnu comme étant susceptible de présenter, à la date des travaux, un danger pour la santé et/ou la sécurité des occupants des locaux loués, et/ou la sécurité de l'immeuble et/ou en contravention avec la réglementation en vigueur au moment desdits travaux.

Si les matériaux qu'il utiliserait venaient à être interdits par une disposition nouvelle, il fera son affaire personnelle de toutes les conséquences en résultant : recherches, diagnostic, suppression ou autres, ceci sans aucun recours contre le bailleur.

- Tous les contrôles, vérifications auxquels les lieux loués, les aménagements, installations et équipements qu'ils contiennent, peuvent être assujettis, en raison de réglementations existantes ou à venir, relatives à toutes les normes, en matière d'hygiène, de sécurité des personnes et/ou des biens, du handicap, seront intégralement à la charge du preneur qui renonce à tout recours contre le bailleur pour les dégradations ou troubles de jouissance susceptibles d'en résulter.

- Le preneur devra laisser pénétrer le preneur voisin afin que celui-ci puisse intervenir dans les faux plafonds des locaux loués en cas de problème de ventilation. Sauf urgence, il sera donné au preneur un préavis de 3 jours calendaires.

9.5. Enseignes

- Le preneur ne pourra apposer aucune enseigne lumineuse ou non à l'extérieur de l'Immeuble, si ce n'est après avoir obtenu l'autorisation écrite et préalable du bailleur ; le preneur devra, dans ce cas, obtenir les autorisations administratives nécessaires, relatives à la publicité, les enseignes et pré-enseignes.

- Toutes autres enseignes ou signes distinctifs à l'intérieur de l'Immeuble sont prohibés sauf autorisation expresse du bailleur, laquelle, à défaut de durée spécifiée, restera précaire et révocable à tout moment.

- Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, toutes enseignes et d'une manière générale tous agencements dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

- Lors de la restitution des locaux, toutes enseignes ou signes distinctifs devront être déposé(e)s au frais exclusif du preneur.

9.6. Conditions de jouissance

- Le preneur s'engage à :
 - Veiller à ce que la tranquillité et la qualité des locaux loués ainsi que de son voisinage ne soit troublée en aucune manière du fait de son commerce, de ses matériels ou équipements, de son personnel, de ses fournisseurs ou de sa clientèle ; notamment, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs en provenance des Locaux, ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles et devra déclarer en mairie, en même temps qu'au bailleur, la présence d'insectes xylophages dans l'immeuble dès qu'il en a connaissance ;
 - S'abstenir également de jeter ou de laisser jeter des produits corrosifs ou susceptibles de boucher toutes canalisations ;
 - Supporter sans recours contre le bailleur le passage dans les lieux loués de toutes les canalisations nécessaires aux besoins de l'immeuble ; prendre en temps de gelée toutes les dispositions nécessaires pour garantir les canalisations d'eau et les conduites d'évacuation des eaux usées et pluviales ;
 - ne pas utiliser même temporairement, des parties de l'immeuble non comprise dans la présente location ;
 - ne pas utiliser d'appareil à combustion lente ;
 - faire son affaire personnelle, de façon que 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 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 son activité ;
 - faire son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les occupants des immeubles voisins ou les tiers ; il se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le bailleur puisse être tenu pour responsable.

9.7. Assurances – Responsabilité

9.7.1 Responsabilités

9.7.1.1 Entre les parties

Chaque cocontractant a la responsabilité de tout dommage corporel, matériel et/ou immatériel, imputable directement et/ou indirectement à son activité, qui est susceptible d'être causé à l'autre partie.

Le Bailleur ne pourra en aucun cas, et à aucun titre, être responsable des vols ou de tout acte délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués ou dépendances de l'immeuble.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle d'assurer la garde des locaux donnés en location, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance.

9.7.1.2 A l'égard des tiers

Chaque partie est responsable des dommages et préjudices causés aux tiers, à l'occasion de l'exécution du présent Bail, dans le cadre de son activité.

Le Preneur assumera l'entière responsabilité des dommages et nuisances éventuelles pouvant être causés à des tiers ou toute entité ou personne en ayant la qualité, de son fait ou de celui des personnes agissant pour son compte, du fait de ses fournisseurs, de ses prestations et de son matériel.

Le Preneur fera ainsi son affaire personnelle de toutes actions ou réclamations de toutes natures intentées par des tiers, auxquelles pourraient donner lieu ses installations. Dans le cas d'actions ou réclamations formulées directement à l'encontre du Bailleur, le Preneur s'engage à prendre à sa charge toutes les conséquences financières liées directement ou indirectement à ces actions ou réclamations de façon à ce que le Bailleur ne puisse être inquiété ou recherché à ce sujet.

9.7.2 Assurance

9.7.2.1 Engagements respectifs du Preneur et du Bailleur

▪ Le Preneur est tenu de contracter, à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués, auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances notoirement solvables, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers, matériels et marchandises ainsi que ses risques locatifs, et ce, pendant toute la durée du bail.

Le Preneur devra également souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages corporels, matériels et/ou immatériel pouvant être causés aux tiers, y compris le Bailleur, du fait de l'occupation des locaux loués, des aménagements et installations mis à sa disposition, des travaux qu'il aura exécutés, du fait de ses préposés et, directement ou indirectement, du fait de son activité.

Le Preneur s'engage à garantir le Bailleur contre toute action ou réclamation qui serait dirigée contre lui à ce titre.

Il est expressément accepté des parties que les montants assurés au titre des différentes garanties souscrites ne sauraient constituer une limite vis-à-vis des tiers ou vis-à-vis de la Société ICF.

Le Preneur restera son propre assureur au-delà des limites souscrites auprès de son ou ses assureur(s) tant vis-à-vis des tiers que d'ICF.

La ou les premières attestations d'assurances du Preneur seront annexées au présent Bail. A chacun de leur renouvellement, le Preneur devra produire son attestation au Bailleur.

▪ Le Bailleur certifie qu'il a, pour sa part, souscrit auprès d'une compagnie d'assurance, une ou plusieurs polices garantissant les dommages subis par ses biens immobiliers et/ou mobiliers ainsi que sa responsabilité civile résultant de son activité, de ses biens immobiliers et/ou mobiliers, de son personnel.

Il s'engage à produire l'attestation correspondante sur simple demande du Preneur.

9.7.2.2 Primes d'assurance

▪ Le Preneur devra maintenir et renouveler ces assurances, en acquitter régulièrement les primes et en justifier au Bailleur lors de la signature des présentes puis à chaque date anniversaire du bail.

Il devra informer le Bailleur de toute modification ou suppression des garanties souscrites ainsi qu'en cas de résiliation de ses polices d'assurances.

▪ Si l'activité exercée par le Preneur entraînait pour le Bailleur des surprimes d'assurance, le Preneur s'engage à lui rembourser, sur justificatifs, le montant des primes supplémentaires sur présentation de justificatifs.

En outre, le Preneur s'engage à aviser le Bailleur de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des locaux loués.

Faute de se conformer à cette disposition, le Preneur s'engage à en supporter toutes les conséquences.

9.7.2.3. Sinistres

▪ Le Preneur devra déclarer à sa compagnie d'assurance et concomitamment informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous un délai de quatre (4) jours ouvrés, tout sinistre se produisant sur les emplacements mis à sa disposition dont il aura

connaissance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent, sous peine de supporter toutes les conséquences dommageables d'un défaut ou retard de déclaration de sinistre par rapport aux délais contractuels impartis.

- Si, à la suite d'un sinistre quelconque, les locaux loués venaient à être détruits en totalité, le présent Bail serait résilié de plein droit, sans indemnité de part et d'autre.

En cas de sinistre partiel, en application de l'article 1722 du Code Civil, le Preneur pourra demander, selon les circonstances, une diminution de loyer ou la résiliation du Bail.

Dans l'un ou l'autre cas, il n'y aura lieu à aucun dédommagement.

9.7.2.4. Clauses particulières

- Le Preneur s'engage également à se conformer à toute décision prise par le Bailleur pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs ou à leur recommandation ; le Preneur devra procéder à l'installation de tous moyens de lutte contre l'incendie, conformément à la réglementation en vigueur, et à les maintenir en bon état.

- Dans le cas où des cessions seraient réalisées, les cessionnaires devront être assurés pour les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, les risques professionnels de leurs activités et les pertes de jouissance consécutives à un sinistre.

9.8 Environnement

A compter de la prise d'effet du bail, le preneur fera son affaire personnelle des contrôles périodiques nécessaires pendant toute la durée du Bail et de ses renouvellements éventuels pour que les locaux loués soient en conformité avec toute réglementation en vigueur, le tout de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet, notamment des contrôles de l'eau, des eaux usées, de la légionellose, et tous les travaux de mise aux normes et de sécurité des biens et des personnes tel que susmentionné dans le Bail, sans que cette liste soit limitative. Le bailleur permettra au preneur d'accéder aux installations nécessaires audit contrôle sur demande.

▪ Etat des Risques Naturels et Technologiques :

Le preneur reconnaît également avoir été mis en possession dès avant la signature du présent bail de l'Etat des Risques Naturels et Technologiques et ses annexes éventuelles, édicté par les articles L 125-5 et R 125-23 à 27 du Code de l'Environnement, dont une copie hors annexes est jointe aux présentes.

Le preneur est informé que les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et technologiques. Un état desdits risques établi en application des articles L 125-5 et R 125-6 du code de l'environnement, actuellement en vigueur, est annexé aux présentes.

▪ Situation de l'immeuble bâti à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique :

Le Bailleur déclare que l'immeuble n'a pas subi de 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)- technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

Article 10: OCCUPATION DES LIEUX LOUES

10.1 Sous-Location

Toute sous-location totale ou partielle est strictement interdite.

Le preneur s'engage à ne concéder la jouissance des Locaux à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire, gratuitement ou à titre onéreux.

10.2. Location-gérance

Le preneur ne pourra donner en location-gérance les locaux loués.

10.3. Domiciliation

Toute domiciliation de société des locaux loués est interdite sauf autorisation préalable et écrite du bailleur qui pourra librement la refuser, sous peine de résiliation immédiate du présent bail à la simple constatation de l'infraction.

Article 11 : CESSION

La cession du droit au bail seul est interdite, le bailleur se réservant le choix de l'activité qu'il souhaite dans les lieux. Toutefois, si par exceptionnel, le preneur devait cesser son activité et revendre le droit au bail seul, il devra en faire la demande préalable au bailleur avec un dossier comprenant:

- l'identité du Cessionnaire
- son activité
- ses statuts (ou ses projets de statuts)
- ses comptes de résultats des deux dernières années (ou son compte d'exploitation prévisionnel sur deux ans)
- tout document permettant de prouver la viabilité du projet (ex : étude de marché).

Après l'étude de ce dossier, et éventuels compléments d'information, le bailleur pourra émettre un avis favorable ou un avis défavorable.

En cas d'avis défavorable, le preneur ne pourra céder son droit au bail seul, sous peine d'engager sa responsabilité.

En cas d'avis favorable pour la cession du bail, le bailleur disposera toutefois préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds.

S'agissant de la cession du droit au bail liée à la cession du fonds de commerce, le bailleur disposera préalablement à la réalisation de cette cession, d'un droit de préférence à l'acquisition du fonds. A cette fin, le preneur devra, par un acte d'huissier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, faire connaître au bailleur son intention de céder en indiquant les conditions dans lesquelles la cession projetée devra avoir lieu ainsi que l'identité du cessionnaire.

Cette formalité vaudra mise en demeure du bailleur de faire connaître son intention, dans un délai de un mois à compter de la présentation de la lettre et sous peine de déchéance, d'acquiescer le fonds. En cas de silence dans ce délai, le bailleur sera réputé avoir renoncé à son droit de préférence, le preneur pourra alors céder son fonds de commerce à l'acquéreur de son choix, à condition que cette cession intervienne dans les mêmes conditions que celles notifiées au bailleur.

Toute cession devra, en outre, sous peine de nullité, s'effectuer selon les modalités et conditions suivantes :

- être constatée par acte authentique
- le bailleur sera appelé à concourir par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire, délivrée au moins quinze jours avant la date prévue pour la signature de la cession,
- il sera remis au bailleur, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré des cessions pour lui servir de titre exécutoire.

Le preneur, devenu Cédant, restera garant et répondant solidaire du Cessionnaire et tous Cessionnaires successifs, pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toute autre somme, et, d'une manière générale, à l'exécution des conditions du présent bail postérieurement à la date de cession. Le Cessionnaire restera également garant et répondant solidaire du Cédant pour le paiement des loyers, taxes, charges ou toutes autres sommes dues au bailleur.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives pendant la durée du bail et, le cas échéant, d'un renouvellement.

Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail, alors même qu'ils ne seraient plus dans les lieux et auraient eux-mêmes cédé leur droit au bail.

Aucune cession, aucun apport ne saurait être fait, s'il est dû des loyers et charges par le preneur.

La présente clause, à peine de nullité de l'acte, devra être reproduite dans l'acte de cession ; les engagements du cédant et du cessionnaire qui en sont la conséquence devront également être repris au terme de l'acte de cession.

Article 12 : DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES

- Dans le cas où, à la suite d'un incendie, d'une explosion, quelle qu'en soit la cause ou d'un sinistre quelconque, les Locaux viendraient à être détruits ou rendus inutilisables en totalité, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité pour le preneur.

- Par dérogation à l'article 1722 du code civil, si les Locaux n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties.

- En l'absence de résiliation, le preneur ne sera tenu du versement des loyers et charges qu'à proportion de la surface louée qui ne serait pas détruite.

Article 13 : VISITE DES LOCAUX

- Le bailleur se réserve pour lui ou toute personne le représentant ou dûment autorisée, le droit d'entrer dans les Locaux, pendant les heures d'ouverture, afin de prendre les mesures conservatoires de ses droits et/ou de faire effectuer les réparations nécessaires à l'Immeuble, étant toutefois entendu que, sauf urgence, il sera donné au preneur un préavis de Cinq (5) jours calendaires.

Dès qu'un congé aura été signifié et pendant les six derniers mois de jouissance des Locaux et de plus en cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le preneur devra laisser visiter les Locaux par les candidats locataires accompagnés du bailleur ou de son mandataire accrédité, tous les jours ouvrés de 9 heures à 12 heures et de 14 heures à 17 heures, étant toutefois entendu qu'il lui sera donné un préavis de vingt-quatre heures (24).

- Dans les six mois précédant l'expiration du présent bail ou dans le cas de mise en vente de l'Immeuble ou des Locaux, le bailleur pourra faire apposer sur la façade une enseigne ou un calicot.

- L'accès des Locaux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, et de chauffage.

Article 14 : RESTITUTION DES LOCAUX

- Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, procéder au paiement de tous les termes de loyer et de charges et justifier du paiement des contributions à sa charge et dont l'administration fiscale serait en droit de réclamer le paiement au bailleur, au titre des années non prescrites, et communiquer au bailleur sa future adresse.

- Le preneur devra rendre les Locaux en parfaite état d'entretien, de propreté et de réparations locatives, la vétusté restant à sa charge et les restituer libres de tout mobilier, agencement, câblage qui n'auraient pas fait accession au bailleur en vertu de l'option dont il dispose.

- A cet effet, un état des lieux contradictoire, éventuellement précédé d'une visite conseil (à la demande du preneur, laquelle serait réalisée contradictoirement avec un préposé du bailleur un mois avant la restitution des clés), est effectué en présence, d'une part, d'un préposé du bailleur et d'autre part, du preneur ou de son représentant dûment mandaté. L'état des lieux est signé par les parties. Un exemplaire est remis à chaque partie.

À défaut d'état des lieux amiable, celui-ci est établi, à frais partagés, par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente.

La liste des réparations éventuellement imputables au preneur résulte de la comparaison entre l'état des lieux à l'entrée éventuellement rectifié à la suite de travaux et l'état des lieux à la sortie.

- Si l'état des lieux est précédé d'une visite conseil, un mois au plus tard avant le départ effectif du preneur, elle comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations pour la date d'expiration du bail, sous le contrôle de l'Architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans les délais ci-dessus, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations judiciairement. Compétence est en tant que de besoin attribuée au Juge des Référé pour désigner tout Expert à cet effet.

- Les parties pourront convenir que les travaux de remise en état pourront être réalisés par le bailleur, aux frais du preneur, à la condition qu'un accord soit intervenu sur le descriptif, le devis et le délai de réalisation des travaux nécessaires.

- Dans ces deux hypothèses, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée prorata temporis, pendant le temps d'immobilisation des Locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur, au-delà de l'expiration du bail.

- Le règlement des sommes dues par le preneur aura lieu à première demande du bailleur.

Article 15 : MODIFICATIONS – TOLERANCE

Toute tolérance ne devra jamais être considérée comme un droit ou une autorisation du bailleur quelles qu'en soient le motif, la fréquence ou la durée, le bailleur restant toujours libre d'exiger à tout instant la stricte application des clauses et stipulations.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral.

Article 16 : CLAUSE RESOLUTOIRE - SANCTIONS

- Un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter visant la présente clause, restés sans effet, le Bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même en cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus, dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- ✓ A défaut de respect de la destination des lieux loués ;
- ✓ A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout appel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci,
- ✓ A défaut de remboursement de frais, taxes locatives, impositions, charges, clause pénale ou frais de poursuite, et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause,
- ✓ A défaut de production de l'attestation d'assurance du preneur ;
- ✓ A défaut de respecter l'une des conditions des articles 9.6 (jouissance) et 10 (occupation) du Bail;
- ✓ A défaut de l'exécution des dispositions résultant de la loi, d'un règlement ou d'une décision de justice.
- ✓ Et de manière plus générale, à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du Bail ou du règlement de copropriété qui fait également la convention des parties.

- Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 € 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 %, sans préjudice de plus amples dommages et intérêts et des dispositions de l'article 1760 du code civil.

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 Monsieur le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

- En cas d'inobservation par le preneur des obligations à sa charge, le bailleur aura la faculté distincte, trente jours après une simple notification délivrée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception et restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et pertes du preneur.
Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

- Il est expressément convenu entre les parties que les paiements effectués par le preneur devront être imputés, selon les priorités suivantes :

1. Paiement des loyers, charges et accessoires courants,
2. Paiement des loyers, charges et accessoires ayant fait l'objet d'un commandement de payer visant la présente clause.

Article 17 : CLAUSE PENALE

- À l'expiration d'un délai de cinq jours à compter de sa date d'exigibilité, le 1er de chaque mois, toute somme due en vertu du présent bail (loyer, accessoires,...) demeurée impayée pourra être majorée de dix pour cent (10 %) à titre de clause pénale; et ce, indépendamment de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire, et ce sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature.

Article 18 : ETAT ET CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus. Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure de procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Article 19 : CESSIBILITE

Le preneur reconnaît expressément que le bailleur dispose de la faculté de transférer le présent contrat à tout acquéreur des locaux loués pourvu que ce transfert n'entraîne aucune altération des dispositions du présent bail, sauf accord contraire du preneur sur ces altérations.

Article 20 : NON VALIDITE PARTIELLE

Si une ou plusieurs stipulations du présent bail commercial sont tenues pour non valides par une loi ou un règlement ou déclarées telles par une décision définitive d'une juridiction compétente, les autres stipulations du présent bail conserveront toute leur force et leur portée.

Article 21 : LISTE DES ANNEXES

1. KBIS DU PRENEUR, STATUTS DU PRENEUR
2. ETAT DES LIEUX ENTRANT
3. PLAN DES LOCAUX
4. PLANS DES TRAVAUX REALISES PAR LE PRENEUR
5. ERNT
6. ILLUSTRATION DU STORE BANNE
7. ILLUSTRATION DU MOBILIER

Article 22 : ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile :

- Pour le preneur dans les lieux loués en vertu du présent bail, et
- Pour le bailleur à son siège social.

Elles attribuent compétence exclusive aux tribunaux du lieu de situation de l'immeuble.

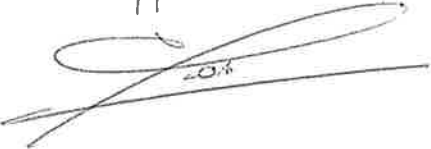
Fait et signé à Bordeaux, le 15 novembre 2012.

En deux originaux remis à chacune des parties qui le reconnaît.

Signature précédée de la mention manuscrite "Lu et approuvé"

LE BAILLEUR

« M. ROCA David »

Lu et approuvé


LE PRENEUR

« M. RECCE Franco »

Lu et approuvé
