



ALPHA IMMOBILIER

28 rue des Maraichers
33260 LA TESTE DE BUCH
05 57 52 97 22

alpha.immo@wanadoo.fr
<http://www.alpha-conseil-immobilier.com>

BAIL DEROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

BAIL DÉROGATOIRE AU STATUT DES BAUX COMMERCIAUX

(Art. L. 145-5 du code de commerce)

Le présent bail est composé :

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

ENTRE LES SOUSSIGNÉS CI-APRÈS DÉNOMMÉS « LE BAILLEUR » et « LE LOCATAIRE », IL A ÉTÉ EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :

1. - CONDITIONS PARTICULIÈRES

1.1. - BAILLEUR

La Société **VIZO**, SCI au capital social de 500€, dont le siège social est situé 629 route de Super Garavan, villa KEA, 06500 MENTON, immatriculée au RCS de MONT DE MARSAN, sous le numéro D 488 072 935,

Représentée par :

Monsieur **BAJAN René**, se déclarant habilité à cet effet aux termes de gérant.

Madame **BILLA-BAJAN Christine**, se déclarant habilitée à cet effet aux termes de gérante.

Ci-après "le BAILLEUR", d'une part, représenté par :

ALPHA IMMOBILIER, ci-après désignée "**l'Agence**" ou "**le Mandataire**", nom commercial de **ALPHA CONSEIL IMMOBILIER** entrepreneur individuel, dont le siège social est situé 28 rue des maraîchers 33260 LA TESTE DE BUH, immatriculée au RCS BORDEAUX sous le n° 424255982, numéro de TVA intracommunautaire FR42425598200011, titulaire de la carte professionnelle portant la mention Transaction sur immeubles et fonds de commerce n° CPI 3301 2017 000 020 477 délivrée par Bordeaux - Gironde, représentée par Emilie BAJAN gérante associée unique, dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Lui-même ou elle-même représenté(e) par **Emilie LELOGEAS**, ayant le statut de salarié, dument habilité(e) à l'effet des présentes,

Adhérente de la caisse de Garantie **GALIAN** dont le siège est sis 89 rue de la Boetie 75008 PARIS sous le n° 22762R, et garantie pour un montant de 120000€ euros,

Titulaire d'une assurance en responsabilité civile professionnelle souscrite auprès de **MMA** sous le numéro de police 120 137 405,

Immatriculée à l'ORIAS sous le n° 16002116,

Ayant un lien capitalistique ou juridique avec **BAJAN IMMOBILIER** et **GROUPE BAJAN IMMOBILIER**,

Adhérent de la **Fédération Nationale de l'Immobilier (FNAIM)**, ayant le titre professionnel obtenu en France dont l'activité est régie par la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 (dite « loi Hoguet ») et son décret d'application n° 72 678 du 20 juillet 1972 (consultables en français sur www.legifrance.gouv.fr), et soumis au code d'éthique et de déontologie de la FNAIM intégrant les règles de déontologie fixées par le décret n° 2015 1090 du 28 août 2015 (consultable en français sur www.fnaim.fr).

1.2. - PRENEUR

La Société **AUROGACYTI**, SAS au capital social de 6000 €, dont le siège social est situé 1 avenue de Verdun 33260 LA TESTE DE BUCH, immatriculée au RCS de BORDEAUX sous le numéro 883 793 564,

Représentée par Madame **SICARD Audrey**, se déclarant spécialement habilitée aux fins des présentes.

Téléphone : 07.69.89.18.94

Courriel : latestedebuch@dietplus.fr

Ci-après "le PRENEUR", d'autre part,

1.3. - SITUATION – DÉSIGNATION

1.3.1. - Situation

Adresse : 1 avenue de Verdun 33260 LA TESTE DE BUCH

1.3.2. - Désignation

Description :

Un local commercial d'une superficie de 43.88 m² en rez-de-chaussée côté cour, détaché du lot 2003, équipée d'un sanitaire séparé avec un lavabo, de deux portes d'entrée et l'angle du local est entièrement vitré.

Les Locaux sont situés dans un ensemble immobilier soumis au régime de la copropriété dont ils constituent le(s) lot(s) n° 2003 .

Et les mille vingt-sept / dix millièmes (1027 / 10000 èmes) des parties générales de l'immeuble .

Le règlement de la copropriété ainsi que l'état descriptif de division sont annexés au présent bail.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les locaux donnés à bail pour les avoir vus et visités et que ces locaux correspondent à ses besoins

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve, et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, le locataire déclarant parfaitement les connaître, pour les avoir vus et visités préalablement aux présentes.

Il est expressément convenu que les biens loués forment un tout matériellement et juridiquement indivisible.

1.4. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 1 AN prenant effet le 01/06/2024 , pour se terminer irrévocablement et sans qu'il soit besoin de donner congé, le 31/05/2025 .

Eu égard au caractère dérogatoire du présent bail, le PRENEUR reconnaît n'avoir droit, à son échéance, ni au renouvellement du présent bail, ni au paiement d'une indemnité d'éviction, ni à se maintenir dans les lieux moyennant le paiement d'une indemnité d'occupation.

Le PRENEUR restituera les clés et libérera les lieux à la date d'échéance sans qu'aucune demande préalable soit nécessaire.

1.5. - DESTINATION DES BIENS LOUÉS

Les lieux loués seront destinés exclusivement aux activités de Commerce de compléments alimentaires et de produits diététiques, conseil en rééquilibrage alimentaire à l'exclusion de toute autre utilisation.

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

1.6. - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes en principal de six cent soixante-dix-huit euros et vingt et un centimes (678.21 €) que le PRENEUR s'oblige à payer au BAILLEUR ou à son mandataire :

☒ par mois

☐ par trimestre

Tous les paiements auront lieu au domicile du BAILLEUR ou de son mandataire ou en tout autre lieu indiqué par lui. Le premier quittance se fera au *pro rata temporis* du nombre de jours entre la date du début du présent bail et la fin du terme convenu.

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

1.7. - RÉVISION DU LOYER

Si le présent bail est conclu pour une durée supérieure à un an, les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé automatiquement en fonction de la variation de l'indice trimestriel .

Cette révision interviendra le ou, à défaut, à la date anniversaire du présent bail.

L'indice de base retenu est celui du trimestre , valeur .

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

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

1.8. - IMPÔTS - TAXES ET CHARGES

1.8.1. - Impôts et taxes

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

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

- ☒ la taxe foncière
- ☒ la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage
- ☐ la taxe sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage en Ile-de-France
- ☒ les frais de gestion de la fiscalité locale directe afférente aux taxes réglées au BAILLEUR

Il est précisé que la présente location est, sur option du BAILLEUR, option que le PRENEUR accepte expressément, soumise de plein droit à la TVA au taux en vigueur à la date d'exigibilité du loyer, que le preneur s'engage à régler expressément à la même période que le loyer.

1.8.2. - Charges

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR toutes les charges, quelle qu'en soit la nature, y compris les frais d'entretien ou de réparation des parties communes, afférentes tant aux biens loués qu'à l'immeuble dans lequel ils se trouvent à l'exception de l'assurance de l'immeuble, des honoraires de gestion de l'immeuble et des frais de ravalement et des biens loués.

Le règlement des charges se fera par le versement d'une provision calculée par rapport aux charges payées antérieurement par le BAILLEUR. En cas d'immeuble neuf, le BAILLEUR arrêtera la provision en fonction des éléments portés à sa connaissance.

Pour la première année de location, le PRENEUR versera, en sus du loyer et selon la même périodicité, une provision annuelle sur charges, prestations et fournitures de **deux cent cinquante-deux mille quatre cent quatre-vingts euros (252€ charges de copropriété + 480€ taxes foncières €)**.

Il sera procédé à une régularisation en fin d'exercice et la provision sera réactualisée chaque année en fonction des dépenses réellement engagées. Si en fin d'année les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le PRENEUR s'engage à rembourser, sur premier appel du BAILLEUR, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles et la provision sera réajustée en conséquence.

Récapitulatif des sommes versées par le PRENEUR à chaque terme :

Somme versée par le PRENEUR à chaque terme :	
Loyer	678.21 €
TVA ou CRL	135.64 €
Provision pour charges	61 €
TOTAL	829 €

1.9. - DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse au BAILLEUR ou à son mandataire qui le reconnaît, la somme de (€) à titre de dépôt de garantie correspondant à termes de loyer.

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

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

Il est expressément convenu qu'au cas où le loyer viendrait à augmenter, la somme versée à titre de garantie sera augmentée automatiquement dans la même proportion.

1.10. - ÉTAT DES LIEUX

Un état des lieux est établi lors de la prise de possession des locaux par un locataire et lors de leur restitution, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus invoquées, il est établi par un commissaire de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire.

1.11. - FRAIS ET HONORAIRES DE LOCATION

Les parties reconnaissent que les présentes ont été négociées par l'Agence **ALPHA IMMOBILIER** que les parties déclarent, en conséquence, bénéficiaire du montant de la rémunération convenue conformément au mandat écrit signé portant le numéro .

Honoraires de location à la charge de .

Détail des honoraires :	
Négociation	€ HT
Rédaction du bail	€ HT
Constat d'état des lieux	€ HT
Total HT	€ HT
TVA	€
TOTAL	€ TTC

1.12. - ENREGISTREMENT

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

1.13. - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

UN DOSSIER DE DIAGNOSTICS TECHNIQUES EST ANNEXÉ AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION ET COMPREND :

- **le diagnostic de performance énergétique prévu à l'article L. 134-1 du code de la construction et de l'habitation** . Le PRENEUR reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le diagnostic de performance énergétique relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- **si les locaux comprennent une partie à usage d'habitation, le constat des risques d'exposition au plomb prévu aux articles L. 1334-5 et L. 1334-7 du code de la santé publique, lorsque l'immeuble a été construit avant le 1er janvier 1949.** Le PRENEUR reconnaît avoir reçu l'ensemble des informations concernant le constat des

risques d'exposition au plomb relatif aux biens loués, dont le contenu est annexé au présent bail.

- l'état des risques naturels et technologiques (ERP)

Etant ici rappelé que, conformément aux articles L. 125-5 et L. 125-7 du code de l'environnement, les locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou à potentiel radon définies par décret en Conseil d'Etat, ou dans un secteur d'information sur les sols, sont informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.

En conséquence, le bailleur déclare que les biens objet des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou miniers, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité ou à potentiel radon définie par décret en Conseil d'Etat ou en secteur d'information sur les sols.

Il a été dressé un état des risques en date du 23/07/2019 **sur la base des informations mises à disposition par la préfecture**.

Cet état, datant de moins de six mois à ce jour, est annexé aux présentes, ce que le locataire reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

De plus, lorsqu'un immeuble a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de non-respect des dispositions de l'article L. 125-5 du code de l'environnement, il est en outre rappelé que le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du loyer.

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

- le diagnostic termites (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)

Les biens objet des présentes n'ont pas fait l'objet d'un état parasitaire.

1.14. - INFORMATIONS PARTICULIÈRES RELATIVES AUX LOCAUX LOUÉS

Relatives au bruit

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne sont pas situés à proximité d'un aéroport et que les biens loués ne sont pas classés en zone d'exposition au bruit.

Relatives à la récupération des eaux de pluie (arrêté du 21 août 2008 pris en application de la loi du 30 décembre 2006)

Le Bailleur déclare que les locaux loués ne comportent des équipements de récupération des eaux pluviales.

1.15. - RENONCIATION À LA RÉVISION POUR IMPRÉVISION

Chacune des parties, pleinement informée des dispositions de l'article 1195 du Code civil, accepte le risque lié à tout changement de circonstance imprévisible lors de la conclusion du présent contrat qui rendrait l'exécution de celui-ci excessivement onéreuse pour elle. En conséquence, les parties, ensemble et séparément, renoncent expressément à exercer toute action en révision pour imprévision telle que définie audit article.

2. - CONDITIONS GÉNÉRALES

2.1. - CHARGES ET CONDITIONS

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

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

Le PRENEUR prendra les biens loués dans l'état où ils se trouveront au moment de l'entrée en jouissance.

A quelque moment que ce soit du présent bail :

- Le PRENEUR ne pourra exiger du BAILLEUR aucune réfection, remise en état ou travaux quelconques, même ceux qui seraient nécessaires en raison notamment de la vétusté ou d'un vice caché, sauf ceux visés à l'article 606 du Code civil et les frais de ravalement, que ceux-ci soient afférents aux biens loués ou à l'immeuble dans lequel ils se trouvent. Toutefois, s'ils sont rendus nécessaires en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au PRENEUR ou en cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel, ils seront à sa charge,
- Le PRENEUR devra assurer, sans aucun recours contre le BAILLEUR, l'entretien complet des biens loués de manière à ce qu'ils soient constamment maintenus en état de propreté,
- Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués. Il devra prévenir le BAILLEUR, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'être personnellement responsable de toute atteinte qui serait portée à la propriété, en cas de travaux, de dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués et qui rendraient nécessaire l'intervention du BAILLEUR.

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

Sans préjudice des stipulations ci dessus, en cas de réglementation présente ou future, relative à la santé, sécurité, hygiène de l'immeuble ou de ses occupants, le BAILLEUR effectuera ou fera effectuer les recherches, diagnostics, travaux qui seraient imposés. Il en répercutera le coût sur le PRENEUR qui s'y oblige, notamment :

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informe le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. L'exécution des travaux incombe au propriétaire qui répercute le coût au PRENEUR. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité, ni réfaction du loyer n'est due par le propriétaire autre que les dépenses relatives au relogement temporaire. Le PRENEUR s'engage à déclarer à mairie la présence de termites dans l'immeuble ;
- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le propriétaire tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. L'exécution des travaux d'incinération des bois et matériaux contaminés incombe au propriétaire qui en répercute le coût au PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit ;
- Le propriétaire fait son affaire personnelle du diagnostic d'exposition à l'amiante. Il réalise ou fait réaliser les travaux rendus obligatoires par les textes.

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

En conséquence des stipulations ci dessus, le BAILLEUR sera toujours réputé satisfaire à toutes ses obligations et notamment à celles visées par l'article 1719 du Code civil. A l'expiration du bail, LE PRENEUR rendra les biens loués en bon état de réparations, d'entretien et de fonctionnement.

2.1.2. - Aménagement des biens loués

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

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

Tout embellissement, amélioration et installation faits par le PRENEUR dans les lieux loués resteront à la fin du présent

bail la propriété du BAILLEUR sans indemnité et devront être remis en bon état d'entretien en fin de jouissance, sans préjudice du droit réservé au BAILLEUR d'exiger la remise en l'état primitif, pour tout ou partie, aux frais du PRENEUR. Le BAILLEUR a la faculté d'exiger à tout moment, aux frais du PRENEUR, à l'exception des travaux qu'il aurait autorisés sans réserve, la remise immédiate des lieux en l'état lorsque les transformations mettent en péril le bon fonctionnement des équipements ou la sécurité du local ou de l'immeuble en général.

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

2.1.3. - Immeuble en copropriété

Dans le cas où l'immeuble est soumis au régime de la copropriété, préalablement à l'exécution de tous travaux, le PRENEUR communiquera au BAILLEUR les éléments nécessaires à l'obtention de l'autorisation du syndicat des copropriétaires.

2.2.- MODALITÉS DE JOUISSANCE

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

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

Le PRENEUR fera son affaire de l'élimination des déchets liés à son activité. Il s'oblige notamment à respecter la réglementation applicable en matière d'évacuation des déchets et des matières dangereux, polluants ou obstruants. Le PRENEUR, qui s'y oblige, s'engage en de telles hypothèses à supporter seul toutes conséquences pécuniaires ou autres et ne pourra prétendre à aucun remboursement, indemnité ou avance de la part du BAILLEUR. Il restera garant vis-à-vis du BAILLEUR de toute action notamment en dommages et intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

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

- En cas de risque d'accessibilité au plomb ou de contamination déclarée, le BAILLEUR informera le PRENEUR de la nécessité d'effectuer les travaux prescrits par l'autorité administrative. Dans le cas où l'évacuation des locaux est rendue nécessaire par la nature des travaux, aucune indemnité ni réfaction du loyer n'est due par le BAILLEUR autre que les dépenses relatives au relogement temporaire.

- En cas de travaux préventifs ou d'éradication des termites ou insectes xylophages, le BAILLEUR tient copie de l'état parasitaire à la disposition du PRENEUR. Dans l'hypothèse où l'immeuble doit être totalement démoli, le bail est résolu de plein droit.

Les dépenses relatives aux recherches, diagnostics et travaux nécessaires ci-avant mentionnés sont répartis entre le BAILLEUR et le PRENEUR conformément à ce qui est prévu à la clause 1.13. « DIAGNOSTICS TECHNIQUES ».

Le PRENEUR s'engage à déclarer à la mairie la présence de termites dans l'immeuble.

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

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

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

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

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

fermetures hebdomadaires et annuelles.

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

2.3. - PUBLICITÉ

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

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

2.4. - ASSURANCE

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

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

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

2.5. - CESSION ET SOUS-LOCATION

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

2.6. - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son mandataire, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers, et toutes personnes autorisées par lui, pénétrer dans les lieux loués, pour constater leur état quand le BAILLEUR le jugera à propos.

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

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

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

2.8. - CLAUSE RÉSOLUTOIRE

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

Ainsi, toutes les infractions du PRENEUR aux dispositions du présent bail, et ainsi toutes infractions liées au paiement des loyers, charges, impôts, dépôt de garantie, à la destination du bail, à l'entretien et aux conditions générales de jouissance des lieux loués, aux aménagements réalisés, à l'exercice du droit de visite du BAILLEUR, aux conditions d'installation de publicités en extérieur, aux obligations du PRENEUR en matière d'assurance, aux dispositions relatives à la cession et à la sous-location du présente bail, seront sanctionnées par le jeu de la présente clause résolutoire.

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

2.9. - CLAUSE PÉNALE

A défaut de paiement de toutes sommes à son échéance, notamment du loyer et de ses accessoires, et dès mise en demeure délivrée par le BAILLEUR ou son mandataire au PRENEUR, ou dès délivrance d'un commandement de payer, ou encore après tout début d'engagement d'instance, les sommes dues par le PRENEUR seront automatiquement majorées de 20 % à titre d'indemnité forfaitaire et ce, sans préjudice de tous frais, quelle qu'en soit la nature, engagés pour le recouvrement des sommes ou de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR.

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

2.10. – SOLIDARITÉ - INDIVISIBILITÉ

Les obligations résultant du présent bail pour le PRENEUR constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible, notamment en cas de décès du PRENEUR avant la fin du bail. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites. Les colocataires soussignés, désignés le «PRENEUR», reconnaissent expressément qu'ils se sont engagés solidairement et que le BAILLEUR n'a accepté de consentir le présent bail qu'en considération de cette cotitularité solidaire et n'aurait pas consenti la présente location à l'un seulement d'entre eux.

En conséquence, compte tenu de l'indivisibilité du bail, tout congé pour mettre valablement fin au bail devra émaner de tous les colocataires et être donné pour la même date.

Si néanmoins un colocataire délivrait congé et quittait les lieux, il resterait en tout état de cause tenu du paiement des loyers et accessoires et, plus généralement, de toutes les obligations du présent bail, de ses renouvellements et de ses suites et notamment des indemnités d'occupation et de toutes sommes dues au titre des travaux de remise en état, au même titre que le(s) colocataire(s) demeuré(s) dans les lieux.

La présente clause est une condition substantielle sans laquelle le présent bail n'aurait pas été consenti.

En cas de départ d'un ou plusieurs colocataires, le dépôt de garantie ne sera restitué qu'après libération totale des lieux et dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés.

2.11. - TOLÉRANCE

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

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

2.12. – PROTECTION DES DONNÉES PERSONNELLES DES PARTIES

Vos données personnelles collectées dans le cadre du présent bail font l'objet d'un traitement nécessaire à son exécution. Elles sont susceptibles d'être utilisées dans le cadre de l'application de réglementations comme celle relative à la lutte contre le blanchiment des capitaux et le financement du terrorisme.

Vos données personnelles sont conservées pendant toute la durée de l'exécution du présent bail, augmentée des délais légaux de prescription applicable.

Elles sont destinées au service **GERANCE** .

Pour la réalisation de la finalité des présentes, vos données sont, le cas échéant, susceptibles d'être transmises, notamment :

- aux prestataires de la signature électronique et de la lettre recommandée électronique ;
- aux entreprises chargées de travaux sur l'immeuble ;
- au commissaire de justice et à l'avocat en cas de procédures ;
- aux organismes d'assurances souscrites par le bailleur.

Conformément à la loi informatique et libertés, vous bénéficiez d'un droit d'accès, de rectification, de suppression, d'opposition et de portabilité de vos données en vous adressant à **alpha.immo@wanadoo.fr** ou un courrier à l'adresse de l'Agence indiquée en tête des présentes.

Toute réclamation pourra être introduite auprès de la Commission Nationale de l'Informatique et des Libertés (www.cnil.fr).

Dans le cas où des coordonnées téléphoniques ont été recueillies, vous êtes informé(e)s de la faculté de vous inscrire sur la **liste d'opposition au démarchage téléphonique** prévue en faveur des consommateurs (article L. 223-1 du code de la consommation).

2.13. - ÉLECTION DE DOMICILE - ATTRIBUTION DE JURIDICTION

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

- le BAILLEUR, à l'adresse indiquée au début du présent bail, le PRENEUR devant être informé de tout changement intervenant en cours de bail ;
- le PRENEUR, dans les lieux loués.

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

Le présent bail annule et remplace toute convention qui aurait pu être antérieurement conclue pour le même bien.

DATE ET SIGNATURES

Fait à LA TESTE DE BUCH , le 01/06/2024 en 2 exemplaires originaux, dont un exemplaire remis à chacune des parties, qui le reconnaît.

LE(S) BAILLEUR(S) ou SON MANDATAIRE

"Lu et approuvé"

LE(S) PRENEUR(S)

"Lu et approuvé"