

BAIL COMMERCIAL

RUE ARISTIDE BRIAND

Entre

[REDACTED]

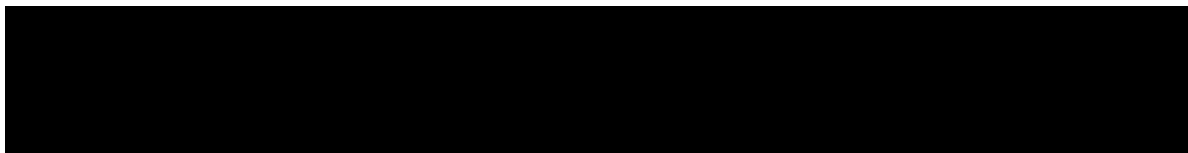
(Bailleur)

Et

M. Thierry BELLET
(Preneur)

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNÉS :



Ci-après dénommée le « **Bailleur** »,

D'UNE PART,

ET

Monsieur Thierry BELLET, né le 23 décembre 1966 à SAINTES (17), domicilié 6 route de Pin Franc, 33250 SAINT-SAUVEUR, boulanger-pâtissier immatriculé au Registre du commerce et des sociétés de Bordeaux sous le numéro 405 393 414,

Ci-après dénommé le « **Preneur** »,

D'AUTRE PART,

Ensemble dénommés les « **Parties** » et individuellement la « **Partie** ».

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

- A.** Aux termes d'un acte reçu par Maître François VIALARD, notaire associé de la société civile professionnelle FRANCOIS VIALARD ET CYRIL CASTREDE, à PAUILLAC (GIRONDE), le 13 décembre 2005, le Bailleur a fait bail et donné à loyer au Preneur, pour une durée de 9 années entières et consécutives à compter du 7 octobre 2005, des locaux à usage mixte, non soumis au statut de la copropriété, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Sect.	Numéro	Lieudit	Contenance		
AW	77	17 rue Aristide Briand	ha	a	ca
				02	02

- B.** Le terme contractuel de ce bail étant fixé au 6 octobre 2014, ledit bail a été reconduit tacitement.
- C.** En raison des nouvelles dispositions légales et réglementaires réformant le statut des baux commerciaux, les Parties ont convenu de mettre en conformité le bail d'origine.
- D.** Les Parties se sont ainsi rapprochées pour conclure un nouveau contrat de bail commercial dont les charges et conditions ci-dessous ont été modifiées au regard de



celles du bail d'origine, en fonction des dispositions nouvelles des articles L.145-1 et suivants du code de commerce.

CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Article I. OBJET

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du code de commerce, au Preneur, qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Les locaux sont situés dans un immeuble collectif sis 17 rue Aristide Briand, 33250 PAUILLAC et comprennent :

- Au rez-de-chaussée, un local commercial d'une surface d'environ ~~1400~~ ^{1400,5} m² composé d'un magasin, d'un fournil d'un laboratoire de pâtisserie, d'un laboratoire boulangerie d'une réserve situés en entre sol ; (32,92 m²)
- Un premier appartement composé d'un bureau, d'un vestiaire et d'une douche ^{à usage commercial} + ~~entrée~~ - total 60,16 m²
- Un second appartement composé d'une chambre et d'une cuisine équipée, ^{salle de bain} ~~salon~~ total 73,21 m² deux
- Une annexe située rue pasteur constitué d'un garage permettant de stocker des machines et marchandises + ^{laboratoire boulangerie} ~~laboratoire~~ total 32,83 m²

Il est précisé que le local à usage d'habitation n'étant accessible que par le local commercial, le présent bail portant sur locaux mixtes est indivisible.

(Ci-après les « *Locaux* »).

Toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucuns travaux de remise en état ou réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur déclare les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les prendre en l'état, s'interdisant d'exiger du Bailleur aucuns travaux de remise en état ou réparation de quelque nature qu'ils soient et quelle qu'en soit la clause y compris par vice de construction, vétusté, dégradation, force majeure, ni aménagement quelconque, s'obligeant à son entrée en jouissance comme en cours du bail, à effectuer toute réparation qui pourrait être nécessaire et à réaliser tous travaux utiles ou exigés pour permettre l'utilisation des Locaux en fonction de leur destination, en conformité avec la réglementation actuelle et future quelle qu'en soit la nature.



Le Preneur se déclare être prêt à supporter tous inconvénients en résultant et à effectuer à ses frais toutes réparations et remises en état que nécessiterait l'état des lieux.

Article II. DURÉE

Le bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 16 juillet 2020 pour se terminer le 16 juillet 2029.

Conformément aux dispositions des articles L.145-4 et L.145-9 du code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Bailleur aura la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du code de commerce, afin de construire, reconstruire, surélever l'immeuble existant, exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière ou encore en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Le Preneur qui voudra mettre fin au bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins (6) mois.

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-9 du code de commerce est quant à lui soumis aux formes et délais de l'article L.145-9 du code de commerce.

Article III. DESTINATION DES LOCAUX - ACTIVITÉS AUTORISÉES

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de **BOULANGERIE - PÂTISSERIE, VIENNOISERIE – CONFISERIE - TRAITEUR**, à l'exclusion de toute autre activité.

Le Preneur déclare que les Locaux sont parfaitement adaptés aux activités qu'il entend y exercer.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les Locaux d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 à L.145-55 du code de commerce.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui ce que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

De même, il s'oblige à respecter toutes les prescriptions internes de l'immeuble le cas échéant.

Article IV. CHARGES ET CONDITIONS

Le bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4.1 État des lieux

Le Preneur prendra les Locaux dans l'état où ils se trouvent lors de son entrée en jouissance. Un état des lieux sera dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties au jour de la prise de possession des Locaux par le Preneur (**Annexe 4.1**).

De la même manière, en cas de cession du droit au bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur.

Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut d'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du bail ou de sortie), il sera dressé par un huissier à l'initiative de la Partie la plus diligente, aux frais du Preneur.

4.2 Diagnostics techniques

➤ Diagnostic Technique Amiante

Conformément aux dispositions des articles R.1334-18 et R.1334-29-5 du code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits et avoir constitué le diagnostic technique amiante (**Annexe 4.2**).

➤ Diagnostic de Performance Energétique

Conformément aux dispositions de l'article L.134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, le Bailleur déclare avoir fait réaliser le diagnostic de performance énergétique (**Annexe 4.2**).

➤ Etat des Risques et Pollutions

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L.125-5, L.125-7, R.125-23 à R.125-27 du code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers, technologiques ou sismiques (**Annexe 4.2**).

4.3 Mise en accessibilité des Locaux

Le Bailleur déclare que les locaux sont en conformité avec les normes d'accessibilité en vigueur à la date de signature du présent bail.

4.4 Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

La charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux, liées à l'usure normale, la vétusté, un vice de construction, un cas de force majeure, rendues nécessaires par la faute d'un tiers ou par le fait du Preneur, incombe, dans leur intégralité, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil, les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du code civil.

Les dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, de réparations, d'embellissement et de travaux incombant au Preneur et telles que énumérées ci-dessus, s'entendent de celles engagées pour les parties privatives occupées par le Preneur et leurs équipements et constituant les Locaux eux-mêmes, ainsi que de celles engagées dans les parties communes de l'immeuble et pour leurs éléments d'équipement, à proportion de la part attachées aux Locaux selon répartition au prorata de la surface des Locaux.

De la même manière, le Preneur supportera la quote-part afférente aux Locaux des charges entraînées par les services collectifs de l'immeuble et les charges liées à l'administration des parties communes, en ce compris le cas échéant, les honoraires de toute nature liées à l'administration et l'entretien de l'immeuble collectif.

Le Preneur supportera la charge financière des dépenses d'entretien, de remplacement, d'amélioration, d'embellissement, de réparation et travaux telles que définies ci-dessus, soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Preneur et le Bailleur :

⇒ Dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil dans les Locaux	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>
⇒ Dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses relatives aux travaux de réfection, remise en état, réparation, même rendues nécessaires en raison de la vétusté ou d'un vice caché des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui n'excèdent pas le coût du remplacement à l'identique	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'embellissement et d'amélioration qui excèdent le coût du remplacement à l'identique et qui relèvent de l'article 606 du Code civil	Preneur <input type="checkbox"/>	Bailleur <input checked="" type="checkbox"/>

⇒ Dépenses d'entretien, de réparation et de travaux visés aux articles 1719-2°, 1754 et 605 du code civil et ne constituant pas les éléments visés à l'article 606 du Code civil, afférentes aux Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux et réparations, y compris de ravalement de façade, rendues nécessaires ou non en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux incombant au Preneur ou en	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

cas de dégradations de son fait, de celui de sa clientèle ou de ses visiteurs, de son personnel		
⇒ Dépenses de recherche de fuites de toute nature ou de fissures des conduits de fumée ou de ventilation,	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux d'incinération des bois et des matériaux contaminés par des termites ou insectes xylophages	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Dépenses pour travaux sur injonction administrative ou requis par l'autorité administrative	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Remplacement de la chaudière ou de l'installation de chauffage, climatisation	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais d'entretien, de réparation et de remplacement des éléments d'équipements des Locaux et de toutes installations nécessaires à son bon fonctionnement tels qu'ascenseur, monte-charges, nacelles de nettoyage, groupe électrogène, sprinkler, chaudières, les installations électriques « courants forts », les installations « courant faible », armoires électriques, VMC, réseaux de communication électroniques, les installations d'interphonie, les matériels électriques de protection, d'automatisme, de régulation, de télésurveillance, les sanitaires, y compris robinetterie, systèmes de vidage, évacuations, accessoires fixes et l'entretien de la fosse septique	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais de raccordement, d'entretien, de réparation et de remplacement des équipements qui sont rattachés aux consommations d'eau froide, fluides, combustibles et toutes énergies nécessaires à la production de l'eau chaude, du chauffage, de la climatisation, de la ventilation	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

mécanique, de réfrigération des Locaux		
⇒ Frais de raccordement, de remplacement, d'entretien des équipements correspondant aux consommations d'énergie nécessaire à l'éclairage des Locaux	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>
⇒ Frais d'entretien, de réparation et de réfection des espaces extérieurs (voiries, aires de stationnement et de livraison, espaces verts...) en ce compris les frais d'acquisition et de renouvellement des végétaux.	Preneur <input checked="" type="checkbox"/>	Bailleur <input type="checkbox"/>

4.5 Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L.145-40-2 du code de commerce, le Bailleur déclare :

➤ travaux réalisés au cours des trois dernières années

Néant.

➤ travaux envisagés au cours des trois prochaines années

Néant.

4.6 Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Preneur

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en parfait état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant trente (30) jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4.7 Travaux effectués par le Bailleur

Le Preneur devra souffrir et laisser faire les entretiens, remplacements, réparations travaux, modifications, surélévations ou même constructions nouvelles que le Bailleur jugerait nécessaire d'entreprendre et ce, quelles qu'en soient la durée, la nature, l'inconvénient, alors même que la durée de ces entretiens, remplacements, réparations ou travaux excéderait vingt et un (21) jours, sans pouvoir prétendre pour autant à une indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers, canalisations et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Ces dispositions trouveront leur application notamment dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'immeuble ou une restauration immobilière, comme aussi bien dans tous les autres cas où le Bailleur estimerait nécessaire, utile ou même convenable d'en faire entreprendre.

4.8 Information du Bailleur

Le Preneur devra informer sans délai le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent et sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour lui du retard apporté à la réparation ou à sa déclaration aux assureurs.

4.9 Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou de cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnité au profit du Preneur.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

4.10 Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de bail, sans indemnité.

4.11 Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale (CET), toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et huit (8) jours au moins avant son départ en fin de bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public, le cas échéant.

Le Preneur supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Ces charges, taxes, redevances, impositions et contributions dont le paiement serait réclamé directement au Bailleur seront mises à la charge du Preneur selon la quote-part attachée au Locaux.

Au surplus, le Preneur supportera dans leur intégralité, les taxes, redevances, contributions et impositions actuelles et futures liées à l'usage des Locaux et de l'immeuble et/ou un service dont le Preneur bénéficie directement ou indirectement quand bien même le redevable légal serait le bailleur et notamment le Preneur supportera la charge de l'impôt foncier et de toutes taxes additionnelles à la taxe foncière.

Les taxes, redevances et impôts auxquels le Bailleur sera directement redevable seront mis à la charge du Preneur selon la quote-part attachée aux Locaux.

Si les Locaux venaient à être soumis à une taxe, redevance, contribution ou imposition spécifique en raison de leur nature, leur situation, leur composition et caractéristiques, leur destination, leur exploitation, le Preneur supporterait ces taxes, redevances, contributions, impositions, sous quelque dénomination que ce soit, dès lors qu'elles seraient liées à l'usage des Locaux et de l'immeuble ou à un service dont bénéficierait le Preneur directement ou indirectement.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4.12 Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de *nan* euros, à titre de provision sur les charges, impôts taxes et redevances lui incombant.

La régularisation sera faite chaque année, par l'envoi au Preneur d'un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances qui lui incombent.

Cet état récapitulatif sera adressé au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

A la demande du Preneur, le Bailleur lui communiquera les justificatifs de ces charges, impôts, taxes et redevances.

Cette provision a été fixée en considération des charges, impôts, taxes et redevances attachés aux Locaux et constatés au cours de l'année précédant la conclusion des présentes.

Le montant de cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Durant le cours du bail, le Bailleur informera le Preneur des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux qui lui seraient imputables.

4.13 Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble de jouissance au voisinage, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties communes ou voisines de l'immeuble.

Il ne pourra placer aucun objet, ni étalage fixe ou mobile à l'extérieur des Locaux.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.

Il ne fera aucune installation en saillie de marquises, vérandas, auvents, stores quelconques, sans le consentement exprès et écrit du Bailleur et après avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires. Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

4.14 Enseigne

Le Preneur ne pourra installer d'enseigne sur la façade extérieure des Locaux sans avoir obtenu l'autorisation du Bailleur et à la condition qu'elle soit placée de manière à ne provoquer aucune gêne et qu'elle ne déborde pas la façade.

Il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur ne pourra en aucun cas apposer d'affiches, des calicots ou inscriptions sur la façade ou sur les vitrines, sans avoir obtenu, au préalable, l'autorisation du Bailleur, laquelle, à défaut de durée déterminée précisées, conservera un caractère précaire et révocable.

4.15 Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance, sous peine de résiliation immédiate du bail, alors même que cet abus n'aurait été que provisoire et de courte durée.

Toutes modifications du bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous seing privé. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4.16 Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur ou son mandataire :

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;
- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux, l'immeuble ou toute partie commune de l'immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;
- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;
- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités exercées par le Preneur ;
- en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité ; le Preneur faisant son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4.17 Maintien de l'exploitation

Le Preneur maintiendra les Locaux en état permanent et continu d'exploitation effective et normale, sans pouvoir cesser, sous aucun prétexte et même momentanément de les employer et de les exploiter dans les activités autorisées, hormis les périodes de congés usuelles.

Article V. CESSION - SOUS-LOCATION

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible.

De la même manière, le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

En cas de co-preneurs par l'effet du bail, de cession ou de décès, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Le Preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper personnellement les Locaux, conséquence du caractère intuitu personae du présent contrat à son égard.

5.1 Cession

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous seing privé, le Bailleur dûment appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins trente (30) jours à l'avance.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession, à peine de nullité de ladite convocation.



Il sera remis au Bailleur, dans les trente (30) jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession.

En cas de cession de son fonds de commerce, le Preneur devra notifier au Bailleur les clauses et conditions de la cession projetée dans les quinze (15) jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut soixante (60) jours avant la date de réalisation de la cession.

Le Bailleur disposera d'un délai de trente (30) jours pour notifier son intention de se substituer à l'acquéreur dans les mêmes conditions et selon les modalités prévues. Ces notifications seront valablement effectuées par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Si le Bailleur n'indique pas sa volonté de se substituer à l'acquéreur dans le délai imparti ou s'il notifie sa renonciation à son droit de substitution, il devra néanmoins être appelé à l'acte par l'envoi d'une convocation au moins trente (30) jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une période de trois (3) années à compter de la date de cession.

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre les Preneurs et cessionnaires successifs dans la limite des trois années suivant chaque cession. Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

5.2 Sous-location

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, qu'après avoir obtenu l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Preneur qui envisagerait de sous-louer les Locaux devra requérir l'autorisation du Bailleur en joignant à sa demande faite par courrier recommandé avec demande d'avis de réception, les éléments d'identification au candidat sous-locataire (nom, prénom, adresse, dénomination sociale, siège social, code APE, etc.) et les conditions de la sous-location envisagée (désignation de la partie des Locaux concernée, activités envisagées, durée, prix et toute condition particulière).

Le Preneur devra communiquer au Bailleur, à sa demande, tous documents justificatifs concernant le candidat sous-locataire.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Il devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins trente (30) jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation.

Le Bailleur disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter de la réception de la lettre recommandée pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra en outre, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Preneur, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant aux présentes.

Un exemplaire du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur dans les trente (30) jours suivants sa signature.

5.3 Fusion - Scission - Transmission universelle du patrimoine

En cas de fusion ou de scission de sociétés, en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 du code de commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission ou, à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport seront substituées à celle au profit de laquelle le bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

Article VI. ASSURANCES

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables.

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des parties communes, les attentats, les catastrophes naturelles, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile

exploitation, le vol, les recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du bail.

Si les activités exercées par le Preneur venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, les autres locataires et occupants de l'immeuble, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

En outre, le Preneur devra supporter, le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur. Le Preneur devra également supporter le montant des primes afférentes aux polices souscrites par le Bailleur, majoré de la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur au prorata de la surface des Locaux.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Preneur dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur devra adresser dans les huit (8) jours des présentes, une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéances exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, à sa demande.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 24 heures à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Preneur des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de gérance-libre du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Article VII. VISITE DES LOCAUX

Le Preneur devra laisser le Bailleur ou toutes autres personnes autorisées par le Bailleur à pénétrer dans les Locaux pour constater leur état, en présence du Preneur durant les jours et aux heures d'ouverture du Preneur et à tout moment en cas d'urgence.

Il devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six (6) mois précédant la date prévue pour son départ aux mêmes horaires ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

Article VIII. DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE DES LOCAUX

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

➤ 1^{er} cas

Le Preneur subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à six (6) mois aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur et le Bailleur pourront résilier le bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les trente (30) jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Preneur, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire.

Dans l'hypothèse où ni le Preneur, ni le Bailleur ne demanderaient la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

➤ 2^{ème} cas

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des Parties endommagées, dégradées ou détruites est, aux dires de l'architecte du Bailleur ou de la copropriété, inférieure à six (6) mois, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des Locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la

privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

Article IX. EXPROPRIATION

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des Parties et ce par dérogation à l'article 1722 du code civil.

Article X. RESTITUTION DES LIEUX

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Preneur, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Preneur se refusait à signer l'état des lieux.

Article XI. LOYER

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel se décomposant de la manière suivante :

- un montant hors taxes, hors charges de quatorze mille quatre cent euros (14400€) pour le local commercial ;
- un montant hors charges de quatre mille quatre cent euros (4400 €) pour le local à usage d'habitation.

Le loyer est payable globalement et mensuellement le 05 de chaque mois.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

Article XII. Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période triennale seulement.

Les Parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué conformément aux articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce à l'issue de chaque période triennale en fonction de l'indice choisi.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail soit celui du troisième trimestre 2019, valeur : 115,60.

L'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause et des dispositions des articles L.145-37 et L.145-38 du code de commerce, est celui du trimestre correspondant publié lors de la révision.

Article XIII. CLAUSE D'ÉCHELLE MOBILE

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail.

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national du Coût de la Construction (ICC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

L'indice de base retenu est le dernier publié au jour de la signature du bail soit celui du troisième trimestre 2019, valeur : 115,60, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile sera l'indice du trimestre correspondant publié chaque année suivante.

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L.145-39 du code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

Article XIV. Taxes

Ce loyer s'entend hors taxes.

La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

Il est néanmoins précisé que la part du loyer afférente au local d'habitation n'est pas soumise à la taxe sur la valeur ajoutée.

Article XV. DÉPÔT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations incombant au Preneur, celui-ci verse au Bailleur, une somme de ~~trois mille trois~~ *cent trente trois* (3133€) euros correspondant à deux (2) termes de loyer hors charges et hors taxes.

Cette somme est remise au Bailleur à titre de nantissement. Elle restera entre les mains du Bailleur jusqu'à la fin du bail en garantie du règlement de toutes sommes que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à sa sortie, étant précisé que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

Il est expressément convenu qu'en cas de variation du loyer en vertu de la clause ci-dessus stipulée ou de toute autre révision légale, cette somme devra être diminuée ou augmentée dans la même proportion pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer.

En conséquence, en cas d'augmentation, le Preneur versera lors du premier terme augmenté la somme nécessaire pour compléter ce dépôt de garantie et en cas de diminution, la différence viendra en diminution sur le prochain terme de loyer.

De convention expresse, la somme versée à titre de dépôt de garantie ne sera productive d'aucun intérêt.

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

Dans le cas de résiliation du bail par suite d'inexécution d'une des conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité de résiliation, sans préjudice du paiement des sommes dues au titre des présentes (loyers, charges, taxes, entretien et réparations...) et de tous autres droits et actions en dommages et intérêts.

Article XVI. FIXATION DU LOYER EN CAS DE RENOUVELLEMENT

En cas de renouvellement du bail, le montant du loyer sera fixé à la valeur locative selon les dispositions des articles L.145-33 et L.145-34 du code de commerce.

Toutefois, les Parties entendent expressément déroger aux dispositions du 4^e alinéa de l'article L.145-34 du code de commerce et renoncent, en cas de dé plafonnement du loyer du bail renouvelé à l'étalement progressif de la hausse du loyer à hauteur de 10% par an, préférant voir appliquer cette hausse dans son intégralité dès le début du bail renouvelé.

Article XVII. DROIT DE PRÉFÉRENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du bail, le Preneur disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Preneur de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Le Preneur disposera d'un délai d'un (1) mois à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente. A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Preneur les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L.145-46-1 du code de commerce à peine de nullité. Cette notification vaudra offre de vente au profit du Preneur.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'un (1) mois à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Preneur devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Preneur disposera d'un délai de deux (2) mois, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Preneur aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Preneur disposera d'un délai de quatre (4) mois pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

En cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial, de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux, de cession d'un local au conjoint du Bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du Bailleur ou de son conjoint, ce droit de préférence et les dispositions de l'article L.145-46-1 du code de commerce sont inapplicables.

Article XVIII. RÉSILIATION

Toutes les charges, clauses et conditions du bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

A défaut d'exécution parfaite par le Preneur de l'une quelconque, si minime soit-elle, de ses obligations issues du présent contrat, comme à défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer, charges, taxes et/ou accessoires, ainsi que des frais de commandement et autres frais de poursuites, celui-ci sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Le refus pour le Preneur de quitter les lieux au jour de la résiliation, comme d'ailleurs à l'échéance du congé, l'oblige au profit du Bailleur à une indemnité d'occupation sans titre qui sera fixée à 100 euros par jour de retard.

Dans ce cas, le montant du dépôt de garantie versé, resterait acquis au Bailleur à titre d'indemnité forfaitaire et non susceptible d'une réduction judiciaire par application de l'article 1231 du code civil, sans préjudice du droit du Bailleur à tous dommages-intérêts.

Si le Preneur est une personne physique, en cas de décès du Preneur, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers et/ou ayants-droits pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail, rappelant toutefois la faculté réservée par le 4e alinéa de l'article L.145-4 du code de commerce pour les ayants droits du Preneur de donner congé dans les formes et délais de l'article L.145-9 du même code.

Article XIX. FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

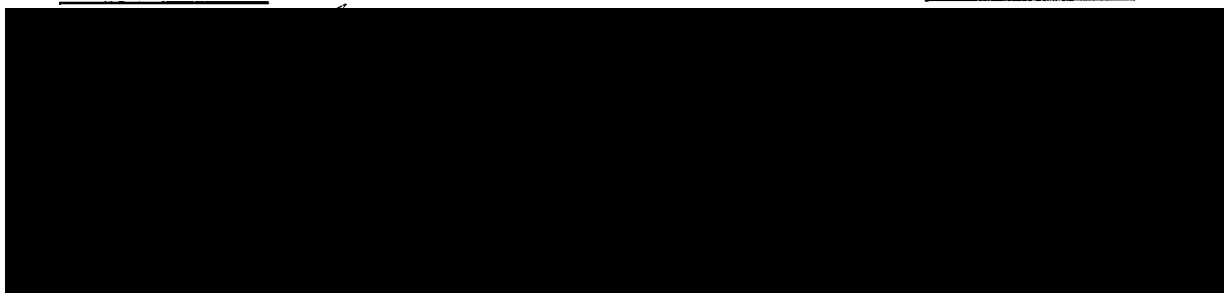
Article XX. ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les Parties font élection de domicile aux adresses indiquées en-tête des présentes.

Fait à PAUILLAC,
Le 16 juillet 2020.

Pour le Bailleur

Pour le Preneur



LISTE DES ANNEXES

Annexe 4-1 État des lieux d'entrée du Preneur

Annexe 4-2 Diagnostics