

Contrat de Bail Commercial

Entre les soussignés :

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Ci-après dénommée le BAILLEUR.

d'une part,

DOTMIND, société au capital de 6 000€, ayant son siège social au 87 Quai de Queyries 33100 BORDEAUX, immatriculé sous le numéro SIREN 800 318 859 au RCS de Bordeaux, représentée aux fins des présentes par David Lascombe, son gérant.

Ci-après dénommé le PRENEUR.

d'autre part,

Il a été convenu et arrêté ce qui suit :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail, conformément aux dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au PRENEUR, qui accepte, les biens et locaux dont la désignation suit.

Article 1 : Objet

1.1 Désignation

Les biens et locaux, objet du présent bail, comprennent :

Description des locaux mis à disposition :

200.21 m² surfaces utiles (quote-part de parties communes incluse) situé au R+1 Bâtiment A Lot 9. Pour 174.10 m² de surfaces au sol.

Ils dépendent d'un immeuble situé 87 quai de Queyries 33100 Bordeaux.

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, avec toutes leurs dépendances, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail.

Un plan des lieux loués, signés par les parties, est annexé aux présentes.

1.2

Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des lieux ci-dessus désignés pour les avoir acquis par la commune d'Uzeste le 29 juillet 2020.

Le BAILLEUR déclare en outre que son droit de propriété sur les lieux loués n'est pas susceptible d'être résolu par l'effet d'une condition résolutoire.

1.3

Destination

Les lieux désignés ci-dessus sont destinés à un usage de bureaux.

Cette activité est compatible avec le règlement de copropriété dont l'immeuble dépend.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le PRENEUR s'interdit de faire dans les locaux tous actes de production industrielle, ni polluante ou bruyante.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués 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.

1.4

État des lieux

A la date d'entrée en jouissance, un état des lieux sera établi contradictoirement et amiablement entre les parties, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce.

Cet état sera effectué à frais partagés par moitié entre les parties et annexé au présent bail. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 alinéa 2 du Code de commerce.

Si à l'occasion de cet état des lieux, il est constaté que les locaux ne permettent pas l'exercice par le PRENEUR de son activité, au regard notamment de la réglementation existante, qu'elle soit spécifique ou non à l'activité du PRENEUR, le BAILLEUR supportera tous les travaux nécessaires à leur mise en conformité ainsi qu'à la mise en conformité des équipements ou installations compris dans la

location et devra s'assurer du respect des diverses prescriptions imposées, notamment pour cause d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou d'environnement, en vigueur au jour de l'entrée en jouissance et pendant toute la durée du bail.

Article 2 : Durée

2.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec effet à compter du 01/11/2022, date d'entrée en jouissance.

Au cours du bail, le PRENEUR aura la faculté de donner congé conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, à l'expiration de chaque période triennale.

Il pourra également donner congé à tout moment, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéas 4 et 5 du Code de commerce, en cas de retraite ou d'invalidité. Il en sera de même pour les ayants cause du PRENEUR en cas de décès de celui-ci.

Réciproquement, le BAILLEUR pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 3, à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière, en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain, ou afin de reprendre les locaux d'habitation loués à titre accessoire aux locaux commerciaux dès lors qu'ils ne sont pas affectés à cet usage.

La partie qui voudra mettre un terme au présent bail, pour l'une ou l'autre des causes sus-visées, devra donner congé à l'autre, conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce.

Il est rappelé qu'en cas de congé tardif ou donné selon des formes irrégulières, délivré au titre de l'article L.145-4 du Code de commerce, le bail se poursuivra et prendra effet à l'occasion de la prochaine échéance triennale, avec toutes les obligations qui en découlent.

2.2 Arrivée du terme et Renouvellement

Au terme du bail, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de commerce.

Il a été rappelé au PRENEUR qu'il est tenu de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés, et que le défaut d'immatriculation peut entraîner un refus de renouvellement du BAILLEUR sans indemnité d'éviction.

En cas de renouvellement, la durée du bail renouvelé sera de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

Article 3 : Charges et Conditions

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles particulières suivantes, que les parties acceptent expressément.

3.1 Occupation raisonnable des lieux

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués raisonnablement en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que se soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni incommodité, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs, et, d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

A ce titre, le PRENEUR répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent : et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

Le cas échéant, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

3.2 Obligation de garnir les lieux

Afin de garantir le privilège du BAILLEUR, le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, pour répondre à tout moment du paiement des loyers.

3.3 Entretien et réparation

Le BAILLEUR sera tenu des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, ainsi que, le cas échéant, des honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

Le BAILLEUR sera également tenu des dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation, le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations sus visées.

Ne sont toutefois pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Toutes les autres réparations incomberont au PRENEUR.

Le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le BAILLEUR serait en droit de faire exécuter en vertu du présent bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Le PRENEUR comme le BAILLEUR s'oblige à effectuer l'entretien et les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'ils deviendront nécessaires.

3.4 Améliorations

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des améliorations ont été réalisées par le PRENEUR sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnisation. Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommage pour les lieux loués (savoir sans être fracturées, détériorées ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle elles sont attachées) pourront être reprises par le PRENEUR.

3.5 Constructions et Démolitions

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune construction ou démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR, et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

Le PRENEUR ne pourra donc faire dans les locaux loués aucun changement de distribution sans le consentement préalable et par écrit du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le PRENEUR sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Même autorisées, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne deviendra propriétaire par accession des constructions qu'au départ du PRENEUR et ce, sans indemnité.

3.6 Travaux imposés par l'administration

En cours de bail, le PRENEUR supportera seul la charge des travaux de toute nature qui seraient imposés par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme à venir, notamment en matière d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou d'environnement, dès lors que ces travaux ne relèvent pas des grosses réparations de l'article 606 du Code civil.

Le PRENEUR est d'ores et déjà autorisé à effectuer de tels travaux, sous la réserve de justifier préalablement de leur caractère obligatoire au regard d'une injonction ou prescription réglementaire. Ils seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Ces travaux deviendront la propriété du BAILLEUR au départ du PRENEUR sans indemnité.

3.7 Interdiction de changer la forme des lieux

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 3 du Code de commerce, le BAILLEUR s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

3.8 Etat prévisionnel des travaux

Au titre de l'article L.145-40-2 alinéa 2 du Code de commerce, le BAILLEUR a joint au présent bail un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés au cours des trois dernières années avec mention de leur coût, ainsi qu'un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années à venir, assorti d'un budget prévisionnel.

A compter de la signature des présentes, ces états et budgets, récapitulatifs et prévisionnels, devront être communiqués par le BAILLEUR au PRENEUR tous les trois ans, dans les deux mois de chaque échéance triennale.

3.9 Garantie des vices cachés

Il est expressément convenu entre les parties que le BAILLEUR ne garantira pas le PRENEUR contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

3.10 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Sans préjudice de l'application des dispositions des clauses 1.4 et 3.6 qui précèdent, le PRENEUR devra :

se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité,

faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux,

faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait, à ce titre, à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

3.11 Contrats d'abonnements

Le PRENEUR souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR ou le précédent PRENEUR. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

3.12 Enseigne

Le PRENEUR ne pourra pas installer d'enseigne, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sauf autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

En fin de bail, il appartiendra au PRENEUR, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de

remettre les lieux loués en état.

3.13 Obligation d'assurance

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une compagnie d'assurance représentée en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant notamment les risques d'incendie, de vol, d'explosion, de dégât des eaux, et de courts-circuits, et couvrant les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, les risques locatifs, le recours des voisins, ainsi que la reconstruction de l'immeuble du BAILLEUR, avec en outre, pour ce dernier, une indemnité compensatrice des loyers non perçus à cause du sinistre pendant tout le temps de la reconstruction, sa responsabilité civile envers tout tiers, ainsi que tous risques spéciaux (pollution notamment) inhérents à son activité professionnelle et à son occupation des lieux.

Il devra justifier de l'ensemble de ses contrats dans le mois de son entrée en jouissance.

Toute police d'assurance souscrite par le PRENEUR devra prévoir que l'assureur sera tenu d'aviser le BAILLEUR de toute modification, suspension de garantie ou résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'acté de réception.

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurance à tout recours contre le BAILLEUR, tous mandataires du BAILLEUR ou leurs assureurs, ainsi que le cas échéant toute personne ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou toute autre partie de l'immeuble, ou les assureurs de ceux-ci, pour la part des dégâts ou dommages dont ils pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Dans le cas où des sous-locations ou des cessions seraient autorisées, conformément aux stipulations convenues ci-après, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devront également comporter une telle clause de renonciation.

Le PRENEUR s'acquittera exactement des primes desdites assurances et en justifiera au BAILLEUR, sur toute réquisition de sa part. Il devra, s'il y a lieu, acquitter toutes surprimes en raison de son activité ou de produits employés par lui, tant au titre de sa police que de celle du BAILLEUR.

LE PRENEUR s'engage en outre à aviser le BAILLEUR de toute aggravation du risque qui pourrait entraîner une modification des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers, ainsi qu'à se conformer à toute décision prise par le BAILLEUR pour répondre à une modification technique demandée par les assureurs.

Il déclarera tout sinistre qui surviendrait à l'immeuble loué, dans les deux jours, aux compagnies d'assurances intéressées et confirmera cette déclaration au BAILLEUR dans les quarante-huit heures suivantes, le tout par lettres recommandées avec demande d'acté de réception.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la compagnie d'assurance formeront, au lieu et place des objets mobiliers, matériels et marchandises, jusqu'à leur rétablissement, la garantie du BAILLEUR, les présentes valant transport en garantie, au profit de ce dernier, des indemnités d'assurance à concurrence des sommes qui lui seraient dues. Tout pouvoir est donné au porteur d'un original des présentes pour faire signifier le transport à qui de droit.

3.14 Visite des lieux 01/11/2022

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, son architecte, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR au moins une semaine à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il devra également laisser visiter les lieux de 9 h à 18 h, les jours ouvrables, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR au moins une semaine avant la date prévue pour la visite.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement pendant les six mois précédant l'expiration du bail.

3.15 Cession du bail

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, ou s'il entend bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, et sous réserve de l'agrément préalable du BAILLEUR.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son droit au bail, quinze jours au moins avant la signature de l'acte matérialisant l'accord des parties.

Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte matérialisant l'accord des parties.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra acceptation du cessionnaire proposé.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte, huit jours au moins avant la signature de l'acte définitif de vente.

L'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la cession, si le cessionnaire avait été expressément ou tacitement agréé par le BAILLEUR.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une copie exécutoire, selon le cas, sera signifié au BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant une durée de trois ans à compter de la cession du bail.

En cas de défaut de paiement du cessionnaire, le BAILLEUR est tenu d'informer le cédant dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée.

Un état des lieux intermédiaire (d'entrée et de sortie) sera établi contradictoirement et amiablement

entre le BAILLEUR, le nouveau PRENEUR et le PRENEUR sortant, lors de l'entrée en jouissance du PRENEUR nouveau, conformément aux dispositions de l'article L.145-40-1 du Code de commerce. Cet état sera effectué à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR nouveau et annexé au présent bail. Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le nouveau PRENEUR.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport de fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante.

3.16 Fusion, Scission, Apport Partiel d'Actifs, Transmission Universelle de Patrimoine

En cas de fusion ou de scission du PRENEUR, en cas de transmission universelle de son patrimoine réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du code civil ou en cas d'apport d'une partie de son actif, en ce compris le bail, 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 sont substituées au PRENEUR dans tous les droits et obligations qu'il tient du présent bail.

3.17 Cession de l'immeuble

Le PRENEUR a renoncé à son droit de préférence accordé par l'article L.145-46-1 du Code de commerce en cas de cession du local loué. Il dispense dès lors le BAILLEUR de lui notifier toute information sur ses projets de cession.

3.18 Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les lieux objet des présentes, sauf agrément préalable et écrit du BAILLEUR, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article L.145-31 du Code de commerce.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L.145-31 du Code du commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les date, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra refus du sous-locataire proposé.

L'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une copie exécutoire, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui. Dans ce cas, le PRENEUR demeurera seul garant et responsable vis à vis du BAILLEUR de la bonne exécution de l'ensemble des obligations

mises à sa charge aux termes du présent bail.

Article 4 : Prix

4.1 Loyer initial

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de 38 040€ euros hors taxes et hors charges.

Pour le cas où le BAILLEUR deviendrait redevable de la T.V.A., soit à titre obligatoire, soit en raison d'une quelconque option qu'il aurait exercée ou encore pour toute autre cause, le montant du loyer ci-dessus convenu serait majoré de ladite taxe.

Le PRENEUR s'oblige à payer ledit loyer mensuellement et d'avance (le premier paiement devant avoir lieu le jour de l'entrée en jouissance pour [...] euros), entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou en tout autre endroit indiqué par eux.

Le PRENEUR s'engage à mettre en place un prélèvement bancaire automatique dans le mois de la date d'effet des présentes.

Lorsque le PRENEUR en fera la demande, le BAILLEUR lui délivrera une quittance gratuitement. Elle portera le détail des sommes versées par le PRENEUR et mentionnera la ventilation de ces mêmes sommes.

4.2 Indexation du loyer

Le loyer annuel, tel qu'il a été défini ci-avant, sera revu automatiquement par un mécanisme d'indexation annuelle, fondé sur l'évolution, à la hausse comme à la baisse, de l'indice des loyers des activités tertiaires (I.L.A.T.), publié trimestriellement par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

Ainsi, à compter de la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail, et pour chacune des années suivantes à cette même date, le nouveau loyer sera revu de la façon suivante :

$$\text{Nouveau Loyer} = \text{« Loyer en vigueur »} \times \text{« Indice de comparaison »} / \text{« Indice du base »}$$

Ainsi, à l'occasion de la première indexation du loyer :

- « le loyer en vigueur » sera celui applicable au jour de la mise en œuvre pour la première fois du mécanisme d'indexation (savoir, le loyer applicable à la première date anniversaire de l'entrée en jouissance du bail).
- « l'indice de base » sera le dernier indice I.L.A.T. publié avant l'entrée en jouissance du bail.
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.A.T. de même trimestre publié l'année suivante.

Pour les années suivantes :

- « le loyer en vigueur » sera celui applicable au jour de la mise en œuvre du mécanisme d'indexation.
- « l'indice de base » sera l'indice I.L.A.T. retenu lors de la précédente mise en œuvre de l'indexation annuelle comme indice de comparaison.
- « l'indice de comparaison » sera l'indice I.L.A.T. du même trimestre publié l'année suivante.

et ainsi de suite d'année en année, l'indice de comparaison de l'année N-1 devenant l'indice de base

pour l'indexation de l'année N.

L'indexation sera automatique et prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice choisi, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisoire un loyer égal au loyer alors en vigueur : l'ajustement et le complément dû sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne fera pas obstacle aux demandes de révisions légales faites éventuellement par l'une ou l'autre des parties en application de l'article L.145-38 du Code de commerce.

En cas de renouvellement de bail, la clause d'indexation restera en vigueur et s'appliquera automatiquement au loyer du bail renouvelé un an après sa prise d'effet.

Pour le cas où l'indice choisi (I.I.L.A.T.) viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit.

Si, pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation.

4.3 Révision du loyer

Le loyer du présent bail pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L.145-37 et L.145-38 du Code de commerce.

4.4 Charges, impôts, taxes et redevances

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera toutes les charges, impôts, taxes et redevances, sous quelque dénomination qu'il soit, que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires au titre du Décret en Conseil d'Etat pris en application de l'article L.145-40-2 du Code de commerce.

A cet égard, un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés au bail, et comportant l'indication de leur répartition entre le BAILLEUR et le PRENEUR, est annexé aux présentes.

Concernant les modalités pratiques de paiement de ces charges, le PRENEUR les supportera directement ou les remboursera au BAILLEUR, à chaque terme de loyer, si celui-ci les a avancées.

Le BAILLEUR sera tenu d'adresser au PRENEUR tous les ans, et dans le respect du Décret précité, un état récapitulatif de ces charges, impôts, taxes et redevances. Il précisera les charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

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

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, Cotisation Economique Territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR

pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre.

4.5 Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, tant en vertu de la loi que des présentes, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de 9510 euros, correspondant à trois mois de loyer en principal, non productive d'intérêts.

Ce dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les parties au présent bail conviennent de ce que le BAILLEUR sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail ou de la loi, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Le PRENEUR ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail ou en fin de bail. Le PRENEUR ne sera ainsi pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer.

A chaque réajustement du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un terme de loyer en principal. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le BAILLEUR, le PRENEUR aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et sera remboursé au PRENEUR à son départ, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

En cas de résiliation du présent bail à la suite de l'inexécution de l'une ou l'autre de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

Article 5 : Fin du bail

5.1 Disparition de la chose

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par

acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du PRENEUR.

5.2 Clause résolutoire

A défaut de paiement à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, comme à défaut de remboursement des frais, taxes locatives, impositions, charges ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou encore à défaut d'exécution d'une quelconque des clauses et conditions du présent bail ou des obligations imposées au PRENEUR par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter par acte extrajudiciaire, précisant le manquement reproché et l'intention d'user de la présente clause résolutoire, resté sans effet, le présent bail serait résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il ait besoin de former aucune demande en justice.

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai susvisé sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise.

Dans le cas où le preneur se refuserait à quitter les lieux, il sera débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du tribunal de grande instance de Bordeaux pour obtenir l'expulsion des lieux loués du PRENEUR ou de tout occupant de son chef. Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

5.3 Clause pénale

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le BAILLEUR percevra, de plein droit et sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité de 10% des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

En cas de résiliation du bail, judiciaire ou de plein droit, ou de refus de renouvellement pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

5.4 Restitution des lieux

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le PRENEUR devra quinze jours avant la fin du bail, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement.

Le PRENEUR ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du BAILLEUR de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

Il devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux sous seing privé, contradictoire, établi aux frais du PRENEUR.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la partie défaillante.

Si l'état des lieux ne peut être établi amiablement par les parties, il sera établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

L'état des lieux sera annexé au bail résilié La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Article 6 : Litiges

Le présent contrat sera soumis à la Loi française et interprété conformément aux principes d'interprétation du Droit français.

Seuls les tribunaux de Bordeaux seront compétents pour régler les différends survenant entre les parties.

Article 7 : Déclarations et Diagnostics

7.1 Déclarations du BAILLEUR

Le BAILLEUR déclare :

qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail.

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

qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués.

qu'il n'existe aucune restriction à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués résultant des

dispositions des articles L.631-7 à L.631-9 du Code de la construction et de l'habitation.
que les biens loués ne sont grevés d'aucune servitude.

7.2 Déclarations du PRENEUR

De son côté le PRENEUR déclare avoir pris connaissance des dispositions précitées des articles L.631-7 à L.631-9 et L.651-2 du Code de la construction et de l'habitation.

7.3 Diagnostics techniques immobiliers

Situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (ERNMT)

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels et/ou miniers et/ou technologiques et/ou dans une zone de sismicité, et plus particulièrement dans une commune où les dispositions des articles L. 125-5 du Code de l'environnement sont applicables, un état des risques naturels, miniers et technologiques a été fourni au PRENEUR et annexé au présent bail.

Le BAILLEUR déclare, conformément aux dispositions de l'article L.125-1, IV du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'a, à sa connaissance, subi aucun 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, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

La fiche récapitulative, extraite du dossier technique prévu par l'article R.1334-26 du Code de la santé publique, ou le constat amiante établi dans le cadre d'un diagnostic amiante (à défaut de dossier technique complet), est tenu à la disposition du PRENEUR.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur les termites

L'immeuble étant situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article L.133-5 du Code de la construction et de l'habitation, ou par arrêté municipal en application de l'article L.133-1 du même code, un état relatif à la présence de termites est annexé au présent bail.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

Situation de l'immeuble au regard de sa performance énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique est annexé au présent bail.

Le PRENEUR déclare vouloir faire son affaire personnelle de ces dispositions et s'interdit tout recours contre le BAILLEUR à ce sujet.

7.4 Renseignements concernant l'état du sol et du sous-sol

Le BAILLEUR précise, qu'à sa connaissance, l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée, ce qu'a confirmé l'interrogation de la Direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE) et l'interrogation des bases informatiques BASOL et BASIAS.

Dans l'hypothèse où le locataire entendrait exploiter une installation classée ou exercer une activité polluante, il devrait obtenir l'autorisation préalable et exprès du BAILLEUR et réaliser, à ses frais, un audit des sols et sous-sols.

Article 8 : Frais et enregistrement

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes.

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés à part égale par les parties.

Article 9 : Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile :

Le BAILLEUR en son siège social

Le PRENEUR en son siège social.

Article 10 : Etendue des présentes

Il est expressément convenu que le Bail et ses Annexes entérinent l'intégralité des accords intervenus entre les Parties à ce jour.

(signature précédée de la mention manuscrite « lu et approuvé »)

Fait en deux exemplaires,
Bordeaux le 15/12/2022.

Lu et approuvé

Signed with **eurosign**

David Lascombe

David Lascombe
david@dotmind.io

