

**1 - PARTIES SIGNATAIRES**

[REDACTED]

Représentée par M. [REDACTED], dûment habilité à l'effet des présentes.

Agissant en qualité de plein propriétaire.

Ci-après dénommée le « **BAILLEUR** »  
**D'UNE PART**

La SARL ARTISANS CREATEURS ET CIE, représentée par Madame FERNANDES Marielle, née LOCQUENEUX le 18 Mai 1972 à Verdun, demeurant au 46 Avenue de Brivazac 33600 Pessac, agissant aux présentes en tant que commerçante, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le numéro 841 583 644, et de nationalité française ressortissant d'un pays de l'Union Européenne.

Ci-après dénommée « **le PRENEUR** »  
**D'AUTRE PART**

**IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIIT :**

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de commerce, au PRENEUR qui accepte, les biens et locaux dont la désignation suit.

**2 - OBJET**

**2.1 Désignation**

Dans le bâtiment 5, de l'ensemble immobilier dénommé le « Domaine de Geneste » sur Villenave d'Ornon (33140), situé 2, Place de l'ancien Château, figurant au cadastre sous les relations section AW n°478.

Un local commercial en rez-de-chaussée d'une surface plancher de 97m<sup>2</sup> environ, tel que figurant sur les plans annexés aux présentes et décrit dans le descriptif technique, livré par le bailleur sous la forme d'un plateau non cloisonné, brut de béton, fluides en attentes, avec vitrines et menuiseries, rideaux métalliques et portes automatiques coulissantes, répartis de la façon suivante :

- Superficie du local environ 97 m<sup>2</sup>

Tels que lesdits biens existent dans leur état actuel, le PRENEUR déclarant bien les connaître pour les avoir visités en vue du présent bail, et tels qu'ils figurent sur l'extrait de plan cadastral annexé aux présentes (n°1).

## **2.2 Destination**

Les lieux désignés ci-dessus sont destinés à l'exercice de l'activité de « boutique permanente ayant pour but l'organisation de manifestation permettant de commercialiser des produits mis en dépôt ainsi que la promotion des produits de créateurs / artisans et toute forme de création auprès du public » à l'exclusion de toute autre activité.

Toutefois, dans l'hypothèse où le PRENEUR souhaiterait soumettre les locaux à la réglementation ERP, dans les limites de l'activité prévue au présent article 2, sous réserve de l'obtention préalable de l'ensemble des autorisations administratives par le PRENEUR et de la réalisation ultérieure à ses frais de l'ensemble des éventuels travaux nécessaires, le BAILLEUR donnera son accord pour ladite activité.

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.

## **2.3 Etat des lieux obligatoire – conditions d'établissement**

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, il sera effectué un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux aux frais du PRENEUR.

L'état des lieux sera joint au présent contrat de bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, 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.

## **3 - DUREE**

### **3.1 Durée**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives, avec effet à compter du 15 Novembre 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 alinéa 4 du Code de commerce, lorsqu'il aura demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié, ou lorsqu'il aura été admis à bénéficier d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre du régime social auquel il est affilié.

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 ou 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 susvisées, devra donner congé à l'autre suivant les usages locaux et au moins six mois à l'avance, selon les dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

### **3.2 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.

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 prorogation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de commerce.

## **4 - 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.

### **4.1 Entretien et réparations**

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment en parfait état de réparations menues ou grosses, de quelque nature que cela soit, sous la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article R.145-35 du code de commerce.

Toutefois ces grosses réparations strictement limitées à l'article R.145-35 du code de commerce seront à la charge exclusive du PRENEUR si elles résultent i) de ses propres travaux et ii) de ses éventuels manquements au titre du bail.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les locaux, leurs aménagements, leurs équipements ainsi que les

fermetures, serrures, de fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, le sol, le plafond, faux-plafond, cloisonnement, boiseries ou autres.

Le PRENEUR supportera, en outre, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations menues ou grosses/remplacements, des dégradations causées dans les lieux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Seules les réparations strictement limitées à l'article R.145-35 du code de commerce incomberont au BAILLEUR.

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, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

Un état prévisionnel des travaux que le BAILLEUR envisage de réaliser au cours de la première période triennale précisant leur budget prévisionnel est annexé aux présentes (n°3), ainsi que le récapitulatif des travaux réalisés par le BAILLEUR au cours des trois années précédant la signature du présent contrat, mentionnant leur coût. Cette annexe précise le cas échéant la répartition du coût des travaux entre les différents locataires de l'ensemble immobilier.

Le BAILLEUR communiquera au PRENEUR dans un délai de deux mois suivant chaque échéance triennale un nouvel état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser au cours des trois ans à venir précisant leur budget prévisionnel, ainsi que le récapitulatif des travaux réalisés au cours des trois années précédentes, mentionnant leur coût. A la demande du PRENEUR, le BAILLEUR lui remettra tout document justifiant le montant de ces travaux.

#### **4.2 Travaux imposés par l'administration**

Le PRENEUR supportera seul, tant à la prise à bail qu'en cours de bail, la charge de l'ensemble des travaux de toute nature qui seraient imposés par une quelconque disposition législative ou réglementaire ou norme, existante ou à venir, en matière d'hygiène, de sécurité (notamment incendie), de salubrité, de droit du travail, le cas échéant d'ERP, de PMR, d'environnement, à la seule exception des réparations strictement limitées à l'article R.145-35 du code de commerce et dans les limites ci-dessus exposées. Il aura également à sa charge exclusive toutes les transformations, entretiens, réparations, remplacements nécessités par l'exercice de son activité et/ou ses travaux.

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, et sous la surveillance et le contrôle 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.

#### **4.3 Améliorations**

Travaux à l'entrée dans les lieux : Le BAILLEUR autorise le PRENEUR à entreprendre les travaux pour exercer son activité.

**En contrepartie, le bailleur accordera une franchise de 4 mois de loyers.**

**La facturation débutera le 15 Mars 2022.** Le PRENEUR reconnaît que le BAILLEUR a respecté son obligation de délivrance et renonce à toutes actions sur le fondement de l'Article 1719 du CC.

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 pourront être reprises par le PRENEUR.

#### **4.4 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.

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 autorisés, 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 effectif du PRENEUR et ce, sans indemnité.

#### **4.5 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.

#### **4.6 Enseigne**

Le PRENEUR exploitera son fonds de commerce sous l'enseigne ARTISANS CREATEURS ET CIE

Dans la limite des lois et règlements en vigueur, et notamment du règlement de copropriété, le PRENEUR pourra installer toute enseigne lumineuse, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sous réserve d'une 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.

En fin de bail, il appartiendra au PRENEUR, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état.

#### **4.7 Interdiction de changer la forme des lieux**

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de commerce, le PRENEUR 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.

#### **4.8 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.

#### **4.9 Occupation des lieux paisiblement et raisonnablement (ancienne notion de "bon père de famille")**

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués paisiblement et raisonnablement (ancienne notion de "bon père de famille") et ce, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code civil et à la destination des locaux, en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce 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, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

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.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

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.

#### **4.10 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur**

En complément des articles qui précèdent, le PRENEUR devra tant à la prise à bail qu'en cours de bail :

- se conformer strictement à ses frais et sans délai, aux lois, règlements, ordonnances ou autres en vigueur ou à venir, ainsi qu'aux prescriptions de toute autorité compétente, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité notamment incendie, les PMR, l'hygiène, le cas échéant les établissements recevant du public, l'environnement, 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, injonction ou contestation qui pourrait émaner des autorités compétentes ou de tout tiers concernant les modalités de son occupation des lieux et de son activité.

Le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et sans recours contre ce dernier.

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

#### **4.11 Obligation de garnir les lieux**

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, et constamment exploités ou achalandés, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra exercer son activité de manière continue.

#### **4.12 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 sa responsabilité civile envers tout tiers.

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' accusé 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.

Dans le cas d'incendie ou d'explosion, les sommes qui seront dues au PRENEUR par la compagnie d'assurance formeront, aux 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.

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

#### **4.13 Visite des lieux**

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 heure à 17 heure, les jours ouvrables, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR au moins quarante-huit heures 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.

#### **4.14 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 et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte.

Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

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

De même, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la cession.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie ou un exemplaire original, selon le cas, sera notifié au BAILLEUR, dans les plus brefs délais et sans frais pour lui.

#### Etablissement d'un nouvel état des lieux

Conformément aux dispositions de l'article L 145-40-1 du Code de commerce, il sera effectué dans les meilleurs délais à compter de la cession du droit au bail un état des lieux établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le cessionnaire du PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux aux frais du cessionnaire. L'état des lieux sera joint au présent contrat de bail ou, à défaut, conservé par chacune des parties.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions prévues ci-dessus, 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 cessionnaire.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du code civil.

#### Garantie solidaire du cédant

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 les trois ans qui suivront la cession (à compter de la date de l'acte authentique ou de la date de l'enregistrement de l'acte sous seing privé), sauf décharge expresse du BAILLEUR.

En cas de cessions successives, le PRENEUR ne sera garant que de son cessionnaire.

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.

Le BAILLEUR s'oblige à informer le cédant garant de tout défaut de paiement du locataire cessionnaire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci, par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en mains propres contre décharge.

#### **4.15 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.

En revanche, 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 ou un exemplaire original, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du sous-locataire, pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant toute la durée du présent bail, sauf décharge expresse du BAILLEUR. Il ne pourra donc être invoqué au cours de la tacite prorogation du bail ou lors de ses renouvellements.

#### **4.16 Autorisation de domiciliation**

Le BAILLEUR donne dès à présent au profit du PRENEUR et de chacune de ses Filiales (définie comme toute personne morale dont le PRENEUR détiendrait une participation d'au moins 5% du capital et des droits de vote), l'autorisation de domicilier leur siège social dans les locaux objets du présent bail.

## **5 - LOYER**

### **5.1 Loyer initial**

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **QUINZE MILLE CINQ CENTE DIX NEUF EUROS ET QUATRE VINGT SEIZE CENTIMES hors charges et hors taxes (soit 15 519,96 € HT) soit MILLE DEUX CENTRE QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES** mensuel payable d'avance.

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 15 Mars 2022.

Ce loyer sera payé au domicile du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui.

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 l'imputation de ces mêmes sommes.

## **5.2 Indexation du loyer**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera indexé chaque année, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, sur l'évolution de l'indice INSEE des loyers commerciaux.

L'indice de base pour cette indexation du loyer est celui du 2ème trimestre de l'année 2022 soit 123,65. L'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.

L'indexation 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.

## **5.3 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. Il est ici précisé que la révision du loyer ne prendra effet qu'à compter de la date de la demande en révision.

En cas de modification notable des éléments mentionnés aux 1° à 4° de l'article L.145-33 du Code de commerce, la variation de loyer qui en découle ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

#### 5.4 Charges et taxes

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR remboursera au BAILLEUR les taxes et impôts suivants afférents aux locaux loués :

- L'entretien des espaces extérieurs ;
- L'électricité des espaces extérieurs ;
- La taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- Le nettoyage, l'entretien et les réparations des parties communes de l'immeuble, ou des parties communes spéciales à l'usage des locaux loués s'il y a lieu
- l'éclairage et le chauffage des parties communes s'il y a lieu
- la consommation d'eau froide s'il y a lieu
- le chauffage des parties communes s'il y a lieu
- les charges de chauffage des lieux loués, s'il y a lieu
- les frais de gardiennage, s'il y a lieu
- les frais d'élimination des déchets communs s'il y a lieu
- le service des ascenseurs, monte-charge, groupe électrogène et généralement de tout équipement nécessaire à l'entretien de l'immeuble ou des locaux loués, s'il y a lieu
- les frais et honoraires de gestion et d'administration de l'immeuble s'il y a lieu
- les frais d'entretien, de réparation et de renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaires à la gestion et l'exploitation de l'immeuble s'il y a lieu
- la taxe de balayage s'il y a lieu

Le présent bail est consenti et accepté moyennant des provisions pour charges annuelles de **CENT SOIXANTE EUROS (soit 160€ exonération de TVA)**.

Si l'immeuble venait à être en copropriété, le PRENEUR devrait en outre supporter ou rembourser au BAILLEUR, sur justificatifs, 17 l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués. Toutefois, seront extraites desdites charges celles correspondant aux honoraires de gestion des loyers ou de l'immeuble, à de grosses réparations de l'article 606 du Code civil et aux honoraires sur lesdits travaux, auxquelles le PRENEUR n'a pas à participer conformément à l'article R.145-35 du Code de commerce.

En présence d'un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, le contrat doit préciser la répartition des charges entre les différents locataires, en fonction de la surface exploitée, correspondant strictement aux parties privatives louées et aux parties communes nécessaires à l'exploitation. 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.

Chaque année le BAILLEUR adressera un état récapitulatif des charges, impôts, taxes et redevances supportées par le PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

En cours de bail, le BAILLEUR informera le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouvellement mis à sa charge et dans quelle proportion. De même, le BAILLEUR informera le PRENEUR de tout élément susceptible de modifier la répartition des charges entre les locataires de l'ensemble immobilier.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : contribution économique territoriale, 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.

### 5.5 Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR qui le reconnaît une somme de **MILLE DEUX CENT QUATRE VINGT TREIZE EUROS ET TRENTE TROIS CENTIMES** correspondant à un terme 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, 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.

A chaque réajustement du loyer, 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 en fin de jouissance, 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.

## **6 - FIN DU BAIL**

### **6.1 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.

### **6.2 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 10 %.

Les charges sont également dues pendant toute la période pendant laquelle l'indemnité d'occupation sera due, le tout sans préjudice de tous autres dommages et intérêts.

Il suffirait alors d'une simple ordonnance en référé de Monsieur le Président du Tribunal judiciaire territorialement compétent, 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.

### **6.3 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.

### **6.4 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 et de sa nouvelle adresse.

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, de réparation, de remplacement, de remise en état, de mises aux normes 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 contradictoire établi par le BAILLEUR et le PRENEUR ou par un tiers mandaté par eux, aux frais du PRENEUR.

Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions susvisées, il est réalisé par un huissier à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux ne peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil.

## **7 - TOLERANCES**

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence

ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni génératrices d'un droit quelconque ; le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

## **8 - LITIGES**

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

Seuls les tribunaux de la Cour d'appel de Bordeaux seront compétents pour régler les différends survenant entre les parties.

## **9 - DECLARATIONS**

### **9.1 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.

### **9.2 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.

## **10 - DECLARATIONS SANITAIRES**

### **10.1 Diagnostic amiante**

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble dont le permis de construire a été délivré après le 1er juillet 1997 et qu'un diagnostic n'est pas nécessaire conformément à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires et administratives actuellement en vigueur.

## 10.2 Etat des risques et pollution

En application des articles L.125-5 et R.125-26 du Code de l'environnement, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'une Commune située dans une zone de sismicité de Zone 2 (faible), et que [le bien se situe dans une zone à potentiel radon modéré.

Afin de le constater, le BAILLEUR annexe aux présentes (n°4) un état des risques et pollution établi depuis moins de six mois d'après le modèle défini par arrêté. Le BAILLEUR s'engage à établir à l'occasion de chaque renouvellement du présent bail ou en cas de cession de celui-ci, un nouvel état des risques, dont une copie sera transmise au PRENEUR et annexée aux présentes.

De même, le BAILLEUR s'engage à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de risques naturels ou technologiques.

En outre, le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble qui n'a subi aucun sinistre, donnant lieu au versement d'une indemnité en application des articles L.125-2 ou L.128-2 du Code des assurances, du fait d'une catastrophe technologique ou naturelle.

## 10.3 Diagnostic des performances énergétiques

Conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation, le BAILLEUR tient à la disposition du PRENEUR le diagnostic de performance énergétique.

## 10.4 Raccordement au réseau d'assainissement

Le BAILLEUR déclare que les locaux loués dépendent d'un immeuble raccordé au réseau public d'assainissement.

## 10.5 Evacuation des déchets

En application des articles L.541-2 et L.541-3 du Code de l'environnement, toute personne qui produit ou qui détient des déchets dans des conditions de nature à produire des effets nocifs sur le sol, la flore et la faune, à dégrader les sites ou les paysages, à polluer l'air ou les eaux, à engendrer des bruits et des odeurs et, d'une façon générale, à porter atteinte à la santé de l'homme et à l'environnement, est tenue d'en assurer ou d'en faire assurer l'élimination, dans des conditions propres à éviter lesdits effets. A cet égard, le PRENEUR s'engage à respecter la réglementation en vigueur et à réaliser en cours de bail toute démarche qui serait rendue nécessaire par une nouvelle réglementation en matière de déchets. En outre, au départ du PRENEUR, celui-ci s'engage à procéder ou à faire procéder à l'évacuation de ses déchets, de sorte que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet. A cet effet, il fera procéder à un audit des sols souillés et supportera tous les coûts qui seraient liés aux mesures que l'autorité Administrative pourrait décider. Au départ du PRENEUR, la remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, auquel seront annexées : - La



**14 - ANNEXES**

- 1° : Plan Cadastral
- 2° : Plan des locaux
- 3° : Etat prévisionnel
- 4° : Etat des risques et pollution
- 5° : DPE

Fait en deux exemplaires,

BORDEAUX

Le 15/11/2022

LE BAILLEUR

A series of thick black horizontal bars redacting the signature of the landlord. A thin black line loops around the bars from the left side.

LE PRENEUR



