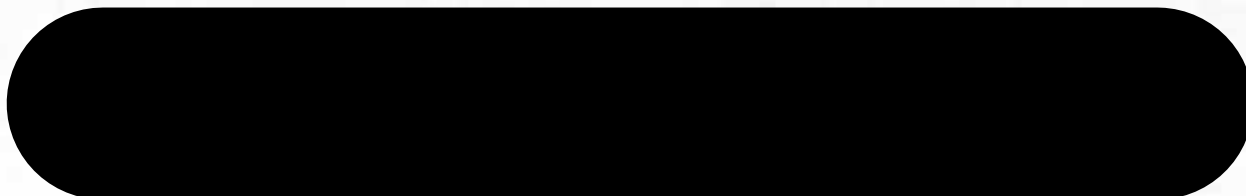


## BAIL COMMERCIAL

Entre les soussignés :



Ci-après « le bailleur »

Et


- **La société dénommée « GREEN HEAVEN »**, société à responsabilité limitée au capital de 1 000 euros, dont le siège social est sis 69 rue Georges Bonnac 33000 Bordeaux, immatriculée au registre du commerce et des Sociétés de Bordeaux sous le n° 840 325 781, représentée aux présentes par ses deux co-gérants et seuls associés, Madame Laurie COUVIDOU et Monsieur Louis SECULA

Ci-après « le locataire »

Bailleur et locataire déclarent :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptibles de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;
- qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

**Il est convenu ce qui suit :**

 donne à bail à la SARL GREEN HEAVEN, qui accepte, l'immeuble dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145-1 et suivants du Code de commerce portant statut des baux commerciaux.

## I. – DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Un local commercial d'une superficie totale de 35,17 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée d'un immeuble sis 14 rue Abel Surchamps à Libourne, composé au rez-de-chaussée d'une pièce principale à usage de magasin d'environ 25 m<sup>2</sup>, d'un dégagement d'environ 9m<sup>2</sup>, d'un WC et d'un escalier menant au sous-sol, où se trouve une cave d'environ 24m<sup>2</sup>, ces locaux constituant le lot n°1 d'un ensemble soumis au régime de la copropriété composé d'une construction principale à usage d'habitation et commerce sur quatre niveaux cadastré section CO n°455 du règlement de division de l'immeuble, auquel sont attachés 209 millièmes des parties communes de l'Immeuble.

A ce local, lot n°1 de l'ensemble immobilier, est attachée la jouissance exclusive d'une partie de la terrasse située sous les arcades de l'immeuble, terrasse elle-même partie commune de l'immeuble, dont une partie est affectée d'une servitude de passage, selon plan des lieux annexé aux présentes.

Le locataire déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir visités avant la signature des présentes.

## II. – ÉTAT DES LIEUX

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront 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 et sera annexé au Bail.

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 de l'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, à frais partagés par moitié entre les Parties.

## III. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

### 1° Renseignements hypothécaires

Le bailleur déclare :

- Qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis de la société [REDACTED], Notaire à Libourne, le 30 décembre 2015 ;
- que le titre de propriété du bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

## 2° Servitudes

Le bailleur déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

## 3° Diagnostics immobiliers




Compte tenu du souhait du preneur d'entrer très rapidement dans les lieux, et de la période estivale, il n'a pu être procédé, avant la signature du présent bail, à l'établissement d'un dossier complet de diagnostics immobiliers.

Le bailleur s'engage à fournir un tel dossier contenant au minimum diagnostic de performance énergétique, diagnostic amiante et état des risques naturels, miniers et technologiques dans les 3 mois de la signature des présentes, et à accepter l'éventuelle résolution immédiate du bail signé dans l'hypothèse où la découverte des résultats de ces diagnostics, qui seraient différents des résultats de 2015 visés ci-dessous, venait impacter négativement l'activité du preneur.

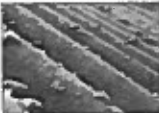
En l'état, et pour l'exacte information du preneur, il lui est remis, ce jour, un dossier complet des diagnostics immobiliers qui a été réalisé par le cabinet Atlantic Contrôle le 03 novembre 2015, à l'occasion de l'acquisition du bien donné à bail par le bailleur.

Il résulte de ce dossier les éléments suivants :

### a) État des risques naturels et technologiques

ETAT DES RISQUES NATURELS, MINIERS ET TECHNOLOGIQUES				
	Nature du risque	Bien	Travaux	
	 Inondation PPRn Inondation, approuvé le 16/06/2003	Non exposé	Non	
	 Sismicité Zonage sismique : Faible	Exposé	Non	

### b) Situation de l'immeuble au regard de la réglementation sur l'amiante

CONSTAT AMIANTE	
	Dans le cadre de la mission décrite en tête de rapport, il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante.

### c) Diagnostic de performance énergétique



e) Présence de termites



**4° Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles**

Le bailleur a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV, du Code de l'environnement que l'immeuble loué n'avait, 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.

**5° Renseignements concernant les travaux**

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40-2, alinéa 3 du Code de commerce, le bailleur a communiqué au locataire :

- un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.

Ces documents se trouvent ci-annexés.

Le bailleur s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le locataire pourra obtenir à sa demande la communication par le bailleur de tout document justifiant le montant des travaux.

**6° Mise en accessibilité des locaux**

Le Bailleur déclare qu'une demande d'aménagement d'une coque a été déposée en mairie le 22 octobre 2014. Une autorisation de travaux a été délivrée par le Maire le 23 décembre 2014.

Le Bailleur déclare qu'une demande de dérogation de mise en accessibilité a été présentée auprès de la Préfecture. Par décision du Préfet en date du 11 décembre 2014 la demande de dérogation a été acceptée pour impossibilité technique concernant :

- présence d'une marche de 8 cm à l'entrée

#### **IV. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'ÉTAT DU SOL ET DU SOUS-SOL**

Le bailleur indique :

- qu'à sa connaissance, il n'y a pas eu de mines exploitées dans le tréfonds du terrain loué ;
- qu'il n'a pas connaissance de l'existence de cavités souterraines ou de marnières susceptibles de provoquer les risques d'effondrement. Par ailleurs le document d'information communal sur les risques majeurs n'en fait pas état (C. env., art. R. 125-11) ;
- que le sous-sol n'a pas fait l'objet d'exploitation de carrières ;
- que l'immeuble n'a pas été le siège d'une exploitation classée.

#### **V. – RENSEIGNEMENTS CONCERNANT LES ÉQUIPEMENTS DE L'IMMEUBLE**

Les locaux sont mis à disposition avec les équipements suivants :

- Dans la pièce principale : climatisation avec boîtier de commande mural, 18 spots dans le faux-plafond,
- Dans les WC : WC, lavabo

Ces divers équipements de l'immeuble sont en conformité avec la réglementation les concernant.

#### **VI. – AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS**

##### **A. – Déclarations du preneur et du bailleur**

Le preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux l'activité de vente au détail et consommation sur place de produits dérivés du chanvre.

Après consultation des documents d'urbanisme et du règlement de copropriété, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

##### **B. – Activités autorisées**

Le locataire ne pourra utiliser les lieux loués qu'à usage commercial et pour l'exercice des activités suivantes :

- vente au détail de produits dérivés du chanvre,

- consommation sur place de produits dérivés du chanvre (par exemple infusions, cafés ou autres boissons au CBD (cannabidiol)), à l'exclusion de tous les produits dérivés du chanvre qui se fument,

- service de petite restauration, sans cuisson, de produits dérivés du chanvre, à l'exclusion de toute activité de restauration traditionnelle.

Ces activités ne sauraient en aucun cas comprendre la vente au détail, la consommation sur place ou la petite restauration de produits dérivés du chanvre contenant du THC (tétrahydrocannabinol), quand bien même cette commercialisation deviendrait légale.

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.

## VII. – DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 1<sup>er</sup> août 2019, soit jusqu'au 31 juillet 2028.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de commerce, dans leur rédaction actuellement en vigueur, le locataire a la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L. 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale 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, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

### **Immatriculation**

Le rédacteur des présentes a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et, si nécessaire, au répertoire des métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette immatriculation, à ses frais.

## VIII. – CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

## C. – Loyer

### 1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de 950 € (neuf cent cinquante euros), le bailleur n'étant pas actuellement assujéti à la TVA.

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Si le bailleur devient redevable de la TVA, le preneur s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

Il est accordé au preneur la gratuité du premier mois de loyer, soit août 2019, pour lui permettre de réaliser de menus travaux de décoration (peinture des murs et de la porte d'entrée et pose de papier peint) lors de son entrée dans les lieux.

### 2° Paiement du loyer

Le loyer convenu, soit 950 € sera payable par mois et d'avance entre les mains du bailleur ou du mandataire qu'il désignera, par virement bancaire au plus tard le 5 de chaque mois. Compte tenu de la gratuité du premier mois de loyer accordée, le premier paiement aura lieu le 1<sup>er</sup> septembre 2019.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non-paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 5%.

### 3° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans, à la date anniversaire du bail et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de commerce et R. 145-20 et suivants du même code.

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du Code de commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux mentionné à l'article L. 112-2 du Code monétaire et financier, applicable en l'espèce, compte tenu de la nature de l'activité exercée par le locataire.

L'indice de base à prendre en considération sera celui publié à la date de signature du bail, soit celui du 1<sup>er</sup> trimestre 2019, publié le 22 juin 2019, pour 114,64.

## B. – Dépôt de garantie

Le preneur verse ce jour au bailleur, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de 950 € (neuf cent cinquante euros) à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du bailleur, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts. Le locataire ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

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.

### **C. – Charges**

#### **Article 1<sup>er</sup> . – Identification et répartition des charges**

Le locataire s'oblige à rembourser au bailleur en sus du loyer les charges ci-dessous énumérées, cette énumération devant être considérée comme limitative :

- charges afférentes aux parties privatives :
  - Le coût du contrat d'entretien du système de climatisation installé dans les locaux, à hauteur d'environ 300 € par an.

Il n'existe pas d'autres charges afférentes aux parties privatives.

- charges afférentes aux parties communes :

Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur, en sus du loyer, outre les charges afférentes aux parties privatives du lot loué, l'ensemble des charges de copropriété concernant ces mêmes locaux, à l'exception des frais et honoraires du syndic. Ces charges, définies par l'article 10 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965, sont les suivantes :

- les charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes. Ces charges sont réparties entre les divers lots proportionnellement aux tantièmes de copropriété afférentes à chaque lot.

Il est précisé que ne seront pas supportées par le locataire les charges correspondant à des travaux ou réparations, auxquels il n'a pas à participer en vertu des clauses du présent bail. Par ailleurs, le bailleur ne pourra récupérer à l'encontre du locataire aucune des charges qui lui sont personnellement imputables en vertu de l'article 10-1 de la loi du 10 juillet 1965 précitée ;

-les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement communs, réparties en fonction de l'utilité que ces services et éléments présentent à l'égard de chaque



lot. La grille de répartition de ces charges entre les divers lots figure dans le règlement de copropriété dont une copie se trouve ci-après annexée.

Au vu des relevés de charges adressés par le syndic ci-après annexés, il apparaît que le montant des charges récupérables sur le locataire se sont élevées, pour l'exercice annuel précédant la conclusion du présent bail, à la somme totale de 82,56 € (quatre-vingt-deux euros et cinquante-six cents)

Pour l'année à courir à compter de la date de conclusion du présent bail, le montant des charges communes récupérables sur le locataire, à partir duquel se détermineront les provisions exigibles en vertu de l'article 1er est évalué à la somme de 90 € ( quatre-vingt-dix euros).

En conséquence, la contribution des locaux loués est chiffrée à la somme totale de 390 €, à savoir :

- pour les parties privatives : 300 €
- pour les parties communes : 90 €

## Article 2

Les charges dues par le locataire seront payées de la manière suivante : le locataire versera chaque mois en sus du loyer une provision égale au 12e de la somme lui incombant au titre du prévisionnel de charges, soit 32,50 euros. Lors de la signature du bail, la provision sera calculée « prorata temporis » sur la base de la durée restant à courir du mois alors en cours.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et adressera l'état récapitulatif au preneur, incluant la liquidation et la régularisation des comptes de charges avec les pièces justificatives à l'appui. Cet état récapitulatif sera adressé au locataire au plus tard dans le délai de trois mois à compter de la date de l'assemblée ayant approuvé les comptes de l'exercice correspondant aux charges réclamées. À cette occasion, le bailleur réclamera au locataire le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou le créditera du trop-perçu, selon le cas.

## D. – Impôts et taxes

### Article 1er

Le locataire acquittera tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement. En ce qui concerne les impôts contributions ou taxes dont le propriétaire pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre quelconque, il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et, notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

### Article 2

Le locataire remboursera au bailleur :

- la taxe de balayage ;

- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ;
- la taxe foncière et les taxes additionnelles à cette taxe, actuelles ou futures.

Ces impôts et taxes mis à la charge du preneur, en sus des charges visées ci-dessus, seront remboursés au bailleur immédiatement, sur présentation du justificatif.

La taxe foncière sera remboursée au bailleur par le preneur au prorata de la période d'occupation des locaux.

## **IX. – ENTRETIEN DES LIEUX LOUÉS**

### **Article 1er**

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant, au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires, toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

### **Article 2**

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise en peinture aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui ne pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

### **Article 3**

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués. Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites suivant les décisions qui seront prises par l'assemblée générale des copropriétaires de l'immeuble conformément aux dispositions prévues à cet égard par le règlement de copropriété.

### **Article 4**

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail, seraient à sa charge. Faute de satisfaire à cette obligation, il sera responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

## **X. – TRAVAUX EN COURS DE BAIL**

## **A. – Travaux par le preneur**

### **Article 1er**

Le preneur ne pourra, en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucuns travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité, sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte. Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

### **Article 2**

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

Il est rappelé en tant que de besoin au locataire, que les locaux loués dépendant d'un immeuble en copropriété, les travaux affectant les parties communes de l'immeuble ou son aspect extérieur doivent faire l'objet d'une autorisation préalable de l'assemblée que le bailleur, à partir du moment où il aura donné son accord sur les travaux envisagés, devra solliciter et s'efforcer d'obtenir dans les meilleurs délais.

### **Article 3**

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

## **B. – Travaux effectués par le bailleur ou par le syndicat des copropriétaires**

### **Article 1er**

Le preneur souffrira sans indemnité toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les locaux loués ou dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soit l'importance. Il devra également souffrir tous travaux, intéressant les parties communes ainsi que toutes réparations et travaux relatifs à l'aménagement d'autres parties privatives de l'immeuble ; le tout sous réserve des dispositions de l'article 1724 du Code civil.

En application de ce texte, si les travaux durent plus de vingt et un jours, le loyer sera diminué en fonction de la durée des travaux et du degré de la privation de jouissance éprouvée par le locataire.

### **Article 2**

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation

des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation notamment après incendie ou infiltration et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

## XI. – RÉPARATIONS

### Article 1er . – Réparations à la charge du bailleur

En exécution de l'article R. 145-35, 1° du Code de commerce, le bailleur supportera la charge des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que les honoraires liés à la réalisation des travaux correspondants que ces réparations affectent les parties privatives du lot loué, où les parties communes de l'immeuble.

Conformément à la définition donnée par la jurisprudence (Cass. 3e civ., 13 juill. 2005, n° 04-13.764 : JurisData n° 2005-029471), il y a lieu d'entendre notamment par « grosses réparations », sans que l'énumération donnée par l'article 606 de Code civil soit considérée comme limitative, les travaux à entreprendre lorsque l'immeuble est affecté dans sa structure et sa solidité générale.

### Article 2 . – Réparations à la charge du locataire

Le locataire supportera la charge des réparations locatives et des réparations d'entretien, qui doivent être entendues comme celles utiles au maintien permanent de l'immeuble en bon état

### Article 3 . – Travaux de mises aux normes, imposés par la réglementation

Le locataire supportera, sans recours contre le bailleur, la charge de tous les travaux ayant pour objet de mettre les locaux loués ou les parties communes ou éléments d'équipements communs de l'immeuble en conformité avec la réglementation, à la condition qu'ils soient en rapport avec la destination contractuelle des locaux.

Il en serait autrement toutefois si ces travaux pouvaient être qualifiés de « grosses réparations » au sens de l'article 606 du Code civil, la charge des travaux de mise aux normes incombant alors au bailleur.

### Article 4

Le locataire, comme le bailleur, s'oblige à effectuer les réparations leur incombant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

À défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les exécuter aux frais de la partie défaillante, dans les conditions fixées par le juge, à moins qu'il ne préfère former une demande de résiliation du bail, sans préjudice de dommages-intérêts.

## **XII. – OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUÉS**

### **A. – Modalités de jouissance des locaux par le preneur**

#### **Article 1er**

Le locataire veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et éventuellement les odeurs.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité, etc.

Le preneur devra se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble dont il reconnaît avoir pris connaissance et dont un exemplaire est annexé au présent bail. Il devra également respecter les décisions prises par l'assemblée, au même titre que tout copropriétaire.

En cas de différences d'interprétation ou divergences d'obligations entre les clauses du présent bail et celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou de ses modificatifs, ce sont toujours les dispositions les plus strictes qui seront appliquées.

#### **Article 2**

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation du commerce, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

#### **Article 3**

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des autres locataires ou voisins que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

#### **Article 4**

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir n'exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles, afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans ces locaux. Le bailleur ne pourra en

conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces autorisations.

#### **B. – Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement**

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants, en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

#### **C. – Visite des lieux**

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant et le syndic de copropriété ou son représentant, leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter, pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt-quatre heures à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les locaux loués par le bailleur ou ses représentants, à raison de 3 heures par jour, les jours ouvrables. Les horaires seront fixés d'un commun accord entre bailleur et locataire, pendant les plages horaires les moins dommageables pour l'activité du locataire.

Le preneur sera soumis aux mêmes obligations s'il quitte les lieux pour une cause quelconque (congé, résiliation du bail, etc.), pendant une période de six mois précédant la date effective de son départ.

Si les locaux loués sont mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau, une enseigne ou un calicot pourra être apposé sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

### **XIII. – OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

#### **A. – Vices cachés**

Le bailleur sera tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous-sol ou les bâtiments.

#### **B. – Responsabilités et recours**

## Article 1er

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, tous mandataires du bailleur et leurs assureurs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

- a) 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 locaux loués. Le preneur renonce expressément au bénéfice du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- b) en cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués ;
- c) en cas de modification ou de suppression des prestations communes, notamment du gardiennage ;
- d) en cas de dégâts causés aux locaux loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances. Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel, dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter ;
- e) en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement du troisième alinéa de l'article 1719 du Code civil ;
- f) en cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause. Il prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du bailleur, soit des tiers, sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

## Article 2

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant ;
- qu'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.

## C. – Concurrence exercée par le bailleur

Il est précisé ici que l'obligation imposée au preneur d'exercer exclusivement dans les lieux le commerce de produits dérivés du chanvre n'entraîne aucune restriction aux droits du bailleur.

#### **XIV. – ASSURANCES**

##### **Article 1er**

Le preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits etc. pendant toute la durée du bail desdits locaux tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets, mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

##### **Article 2**

La police devra comporter renonciation par la compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

##### **Article 3**

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

##### **Article 4**

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

#### **XV. – DESTRUCTION DES LOCAUX LOUÉS**

Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits, en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité.



Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, à l'exclusion de la résiliation du bail.

## **XVI. – TRANSMISSION DU CONTRAT**

### **A. – Cession du bail**

Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce, et avec l'accord préalable et par écrit du bailleur.

Toutefois, 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 8 jours suivant la signature d'un avant-contrat et à défaut 20 jours avant la date de réalisation de la cession. Le Bailleur disposera d'un délai de 15 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 accusé 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 adressée au moins 8 jours à l'avance, indiquant les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cessions.

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-40-1 du Code de commerce, un état des lieux devra être établi à l'occasion de cette cession, contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions sus-indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et locataire.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

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 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.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au bailleur, dans le mois de la signature.

### **B. – Sous-location**

Toute sous-location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers, de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdites.

### **C. – Fusion ou apport partiel d'actif**

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 présent code, 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 sera, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le présent bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

### **D. – Exploitation personnelle**

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.

Ainsi, toute opération en contradiction de cette obligation notamment la mise en location-gérance du fonds, la constitution d'usufruit sur le fonds, la sous-location du local, la cession directe du droit au bail est interdite, sauf dans les cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'article L 145-51 du Code de commerce, de cession à un acquéreur du fonds, conformément à l'article L 145-16 du Code de commerce et les cas de fusion, scission, apport partiel d'actif, transmission universelle du patrimoine tels que prévus à l'article L 145-16 du Code de commerce.

## **XVII. – RESTITUTION DES LIEUX**

### **Article 1er**

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, d'une procédure en résiliation de bail ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintenait indûment dans les lieux, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **Article 2**

Un mois avant de déménager, le preneur devra, préalablement à tout enlèvement même partiel du mobilier, justifier, par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et de tous les termes de loyer et de charges, et communiquer au bailleur sa future adresse.

## **Article 3**

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives, et acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues.

À cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé à un état des lieux, établi contradictoirement et amiablement par le bailleur et le locataire ou par un tiers mandaté par eux, en autant d'exemplaires que de parties. Si l'état des lieux ne peut être établi dans les conditions ci-dessus indiquées, il sera recouru à un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire. Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif, sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera les honoraires.

## **Article 4**

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai, comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur fera chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devra alors le lui régler sans délai.

Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculée « prorata temporis », pendant le temps d'immobilisation des locaux nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

## **XVIII. – CHANGEMENT D'ÉTAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE**

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant, qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur, dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, changement de gérant, etc.), elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification, le changement intervenu.

## XIX. – VENTE DES LOCAUX LOUÉS

En cas de vente des locaux par le propriétaire au cours du Bail, le locataire 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 Locataire 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 Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN 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 Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire 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 Locataire disposera d'un délai de QUATRE 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 Locataire 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 Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception. L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire 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 Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire 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 Locataire disposera d'un délai de QUATRE 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.

## **XX. – SOLIDARITÉ OU INDIVISIBILITÉ - CAUTIONNEMENT**

### **Article 1**

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause, et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible. Notamment, en cas de décès du preneur avant la fin du bail, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants pour l'exécution desdites obligations et, s'il y a lieu, de faire les significations prescrites par l'article 877 du Code civil, le coût de ces significations sera supporté par ceux à qui elles seront faites.

### **Article 2**

En garantie de l'exécution du présent bail. Madame Laurie COUVIDOU et Monsieur Louis SECULA, co-gérants de la société GREEN HEAVEN, preneur à bail, se porte chacun, par actes séparés annexé aux présentes, cautions solidaires au bénéfice du Bailleur, en renonçant expressément aux bénéfices de discussion et de division, de l'exécution des obligations du contrat de location consenti au profit du preneur, pour une durée n'excédant pas 9 ans à compter de la prise d'effet du bail soit jusqu'au 31 juillet 2027 et dans la limite de la somme globale de trente mille euros (30.000 €), incluant le principal, les intérêts, les frais et accessoires.

## **XXI. – CLAUSE RÉSOLUTOIRE**

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 100 euros par jour de retard. Il serait, en outre, débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du dernier loyer exigible majoré de 50 %.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

## **XXII. – CLAUSE PÉNALE**

### **Article 1er**

À défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte, porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce, sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

### **Article 2**

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie resteront acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire du dommage causé par cette résiliation. Le bailleur se réserve le droit de demander le remboursement de tous autres dus et des dommages et intérêts en réparation des préjudices de tous ordres qu'il aura éprouvés de ce chef.

## **XXIII. – FRAIS. ENREGISTREMENT**

Le preneur paiera tous les frais et honoraires du présent acte et, le cas échéant, les droits d'enregistrement, ainsi que tous les frais et droits qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le preneur ou ses ayants droit devra, en outre, rembourser au bailleur les frais des actes d'huissier, des mises en demeure et des frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions du présent bail ou aux dispositions réglementaires ou légales.

#### XXIV. - ELECTION DE DOMICILE

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

- Le Bailleur : [REDACTED]
- Le Preneur : dans les lieux loués, 14 rue Abel Surchamps à Libourne

Fait en 2 exemplaires,

A Libourne

Le 31 juillet 2019

Annexes :

- état des lieux
- diagnostics immobiliers de 2015
- état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel ;
- état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.
- dérogation mise en accessibilité
- actes de cautionnement solidaire
- plan des locaux et de la terrasse

**Annexe 3 : état prévisionnel des travaux que le bailleur envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorties d'un budget prévisionnel et état récapitulatif des travaux que le bailleur a réalisés dans les 3 années précédentes, précisant leur coût.**

*Néant*