

CONTRAT DE BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :



Ci-après dénommée "Le Bailleur"

D'UNE PART

ET :

- ▶ **La Société « PLP »**
Société A Responsabilité Limitée au capital de 7.600 euros
Dont le siège social est à BORDEAUX (33), 10 avenue de Tourville
Immatriculée au registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, sous le numéro 489.297.952
Représentée par son gérant, Monsieur Thierry PHAM

Ci-après dénommée "Le Preneur"

D'AUTRE PART

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'A' or similar character.

1

A handwritten signature in black ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur fait bail et donne à loyer selon les conditions générales et particulières figurant ci-après :

CONDITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - BAIL COMMERCIAL

Par les présentes, le bailleur accorde en bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et aux textes qui les ont modifiés ou complétés jusqu'à ce jour, au preneur qui accepte, les biens dont la désignation suit.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

- 2.1 Les locaux, objet du présent bail, sont décrits à l'article 29. Tel au surplus que le tout se poursuit et se comporte sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver conformes à l'exercice de son activité.
- 2.2 Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation du loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.
- 2.3 Il est en outre rappelé qu'en conformité avec les usages en matière d'immeubles commerciaux et de convention formelle, sera prise en compte, le cas échéant, dans la superficie des locaux loués, une quote-part des parties communes calculée en fonction des surfaces relatives des différents occupants de l'immeuble.
- 2.4 De convention expresse, les parties soussignées reconnaissent que les biens objet de la présente location forment un tout indivisible, cette indivisibilité résultant à la fois de la commune intention des soussignés et de la disposition matérielle des lieux.

 2 

ARTICLE 3 - DESTINATION

- 3.1 Les locaux loués sont destinés à un usage exclusif de bars, brasserie, restauration sur place ou à emporter.
- 3.2 Le preneur ne pourra changer la destination des lieux loués.
- 3.3 Le preneur, devra en outre, se conformer aux prescriptions administratives et autres concernant son activité.
- 3.4 En cas de modification des statuts de la société preneuse (changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social) elle devra notifier au bailleur, dans le mois de la modification, le changement intervenu, sous peine de résiliation des présentes si bon semble au bailleur.

ARTICLE 4 - DUREE

- 4.1 Le présent bail est conclu pour une durée mentionnée à l'article 30 qui commencera à courir à la date prévue au même article.
- 4.2 Il se terminera à la date mentionnée à l'article 30.
- 4.3 Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L 145-4 du Code de Commerce précité :
- ♦ Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale dans les formes et délais prévus par l'article L 145-9 du Code de Commerce, sauf dispositions particulières reprises à l'article 29 – DUREE.
 - ♦ Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21 et L 145-24 du Code de Commerce.

ARTICLE 5 - LOYER

- 5.1 Le présent bail est consenti et conclu moyennant un loyer annuel stipulé à l'article 31, outre les charges décrites ci-dessous, que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire, ou à toute autre personne que le bailleur désignera aux termes d'une cession de créance, en douze versements égaux et d'avance, les premiers de chaque mois.
- 5.2 Il est ici précisé et expressément déclaré par les parties soussignées qu'à l'occasion du présent bail, il a été demandé par le bailleur au preneur un droit d'entrée ainsi qu'il est exposé à l'article 35 des présentes.



5.3 Taxe sur la valeur ajoutée

Les parties déclarent opter pour le régime de la taxe à la valeur ajoutée. En conséquence le loyer stipulé à l'article 5 étant hors taxes, le montant de chaque terme de loyer sera majoré du montant de la TVA grevant le loyer au taux en vigueur.

Les montants TTC déterminés aux articles 31 et 33, l'ont été en fonction d'un taux de TVA équivalent à 20 %. Toute variation de ce taux entraînera à due concurrence une variation du montant TTC du loyer et des charges.

ARTICLE 6 - INTERETS DE RETARD

- 6.1 Le preneur s'engage formellement, en cas de non paiement des loyers et des charges, à régler au bailleur en sus des loyers, charges, provisions sur charges, frais de commandement et de mise en demeure, et frais divers réclamés, des intérêts au taux de sept pour cent (7 %) par mois ou fraction du mois de retard, ces intérêts étant toujours calculés sur les sommes dues, intérêts compris.
- 6.2 La présente clause sera applicable sans mise en demeure préalable.

ARTICLE 7 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

- 7.1 Le loyer ci-dessus fixé sera augmenté ou diminué de plein droit à chaque échéance annuelle, sans l'accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra judiciaire, et subira une variation égale à celle de l'indice des loyers commerciaux, publié trimestriellement par l'INSEE.
- 7.2 L'indice de référence est le dernier indice publié, soit celui mentionné à l'article 32.
- 7.3 L'indice multiplicateur sera celui postérieur de un an à cet indice de base.
- 7.4 Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail sans laquelle il n'aurait pas été conclu.
- 7.5 Si l'indice INSEE retenu cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'indice officiel de remplacement, par un indice équivalent choisi d'accord entre les parties, ou à défaut par voie d'expertise effectuée par un seul expert désigné, soit d'un commun accord entre les parties, soit par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, rendue à la requête de la partie la plus diligente, les frais d'expertise étant à frais partagés pour moitié à la charge du bailleur et pour moitié à la charge du preneur.



4 

ARTICLE 8 - CHARGES

- 8.1 Le preneur rembourse au bailleur sa quote-part de l'ensemble des charges, contributions, assurances, taxes et prestations, telles qu'établies par le gérant, notamment pour l'entretien des parties communes, le fonctionnement des installations communes et l'administration de l'immeuble, et d'une manière générale, toutes charges de copropriété ou co-jouissance, y compris celles habituellement supportées par le propriétaire de manière que le loyer perçu par le bailleur soit net de toutes charges, à l'exception de celles résultant de l'article 606 du Code Civil.

Le montant des charges incombant au preneur sera calculé au prorata de la surface louée quote-part de parties communes incluses à l'immeuble.

Les taxes foncières quant à elles seront toujours calculées en fonction de la surface louée, quote-part de parties communes incluses.

En sus du loyer, le preneur rembourse au bailleur à sa première demande, notamment les charges suivantes :

8.2 Impôts et taxes

- 8.2.1 L'impôt foncier et tous les impôts susceptibles d'être créés sur la propriété des locaux présentement loués, les taxes locatives diverses s'y rapportant, notamment les taxes de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères et de déversement à l'égout, ou toutes charges qui viendraient à les remplacer de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location qui sont et demeureront à la charge du bailleur.
- 8.2.2 Au cas où la prise d'effet de la location se ferait en cours d'année, le preneur supportera les impôts, taxes et charges au prorata de sa période d'occupation.
- 8.2.3 Le preneur devra acquitter exactement pendant toute la durée de son occupation ses contributions personnelles, mobilières, CFE, et autres, créées ou à créer, ainsi que toutes taxes municipales.
- 8.2.4 Il devra justifier de l'acquit de ces contributions à toute réquisition du bailleur.
- 8.2.5 Il est précisé que si une loi venait à mettre à la charge du bailleur les impôts et taxes sus-mentionnés, ou certains d'entre eux, comme aussi si la part de la contribution foncière revenant aux départements et aux communes ou de l'impôt ou des impôts qui le remplaceraient n'était plus collectée par rôle séparé, par immeuble, le preneur devra payer au bailleur, à titre d'augmentation de loyer, une somme égale à celle dont il serait déchargé de ce fait, qui serait fixée par référence au montant desdits impôts, contributions, taxes, réglés pour l'année ayant précédé cette modification.



8.3 Assurances

- 8.3.1 Les frais et primes des assurances souscrites par le bailleur pour la conservation de sa propriété, dont dépendent les locaux présentement loués, selon le pourcentage de répartition fixé par l'assureur de l'ensemble immobilier, et comportant les garanties suivantes : Bâtiments en valeur à neuf, pertes indirectes, frais de déblais et de démolition, pertes de loyers, recours, honoraires d'expert, dommages électriques, explosions, risques spéciaux, catastrophes naturelles.
- 8.3.2 Les parties en présence, bailleur et preneur, s'engagent tant pour elles-mêmes que pour leurs assureurs respectifs, à renoncer réciproquement entre elles à l'exercice de tout recours en cas de sinistre, incendie, explosion, dommages électriques, dégâts des eaux.

La présente convention :

- a) engage tant les parties signataires que leurs assureurs en vertu de la subrogation définie par l'article L 121-12 du Code des Assurances ;
- b) devra en conséquence, être communiquée auxdits assureurs pour tout contrat souscrit ou à souscrire par chacune des parties.

Au cas où la nature de l'activité du preneur entraînerait une majoration des primes, il remboursera au bailleur les montants qui lui seraient réclamés.

8.4 Eau - Gaz - Electricité

Toutes les dépenses occasionnées par ces prestations : abonnements, consommations, contrats d'entretien, réparations, remplacement que le bailleur ou son gérant d'immeuble aura pu être amené à régler pour le preneur.

La répartition des charges entre les divers locataires se fera au décompteur.

Dans tous les cas, sauf au Preneur à s'entendre préalablement avec les autres occupants de l'immeuble sur une clef de répartition, il appartiendra au Preneur d'équiper les locaux loués de sous-compteurs de nature à fixer ses consommations personnelles.

- 8.5 Il est précisé que si un texte de toute nature y compris une jurisprudence venait à interdire ou à réputer non écrites les clauses de transfert de charges stipulées au présent article 8, afin de respecter l'économie du présent contrat et l'équilibre tel qu'il a été construit par les parties et dans les négociations, il est convenu que le loyer se trouvera augmenté automatiquement d'un montant équivalent à celui des charges dont la répercussion ne pourra plus directement être effectuée.



ARTICLE 9 - PROVISIONS POUR CHARGES

- 9.1 En même temps que son loyer, le preneur versera une provision mensuelle sur les charges d'un montant mentionné à l'article 33.
- 9.2 Le bailleur établira et communiquera au preneur un état récapitulatif annuel conformément aux obligations légales, et régularisera à cette occasion la provision versée. Cette provision pourra être augmentée chaque année en fonction de l'évolution du montant des charges.

ARTICLE 10 - ETAT ET ENTRETIEN DES LOCAUX

CONDITIONS GENERALES

- 10.1 Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit et notamment celles énoncées ci-après que le preneur s'oblige à exécuter à peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation de bail, si bon semble au bailleur.
- 10.2 Le preneur devra :
- 10.2.1 Prendre les locaux loués tels qu'ils existeront et dans l'état où ils se trouveront au moment de la prise de possession. Un état des lieux sera établi contradictoirement entre les parties et concomitamment à cette prise de possession. En cas d'état des lieux dressé par huissier les frais en résultant seront partagés par moitié entre le bailleur et le preneur.
- 10.2.2 Veiller au bon état d'entretien des branchements et canalisations existants, en prenant particulièrement en hiver, lors des gelées, toutes précautions nécessaires pour éviter les détériorations de ce chef, tant intérieures qu'extérieures à l'immeuble et aux installations de toute nature sur tout leur parcours.
- 10.2.3 Entretenir en bon état de fonctionnement les portes d'accès et autres ouvertures ainsi que les volets et stores, et les remplacer en cas d'avarie ou d'accident provenant de lui-même, ses employés, mandataires ou clients.
- 10.2.4 Repeindre à ses frais les boiseries intérieures et faire poser de nouveaux revêtements sols et murs chaque fois que cela sera nécessaire, de telle sorte que ces derniers soient toujours en bon état.
- 10.2.5 Veiller au bon état des sols et plafonds.

 7 

- 10.2.6 Tenir les locaux loués en parfait état d'entretien et de réparations locatives afin que les lieux soient toujours en bon état, nets de toute dégradation ou détérioration d'aucune sorte ; le preneur fera à ses frais, pendant le cours du bail, toutes réparations et travaux d'entretien, de réfection de toute nature, de remplacement d'équipement existant, y compris celles dues par la vétusté ou la force majeure, qui seront nécessaires, y compris les peintures des murs et parois extérieurs, les fermetures, sols, carrelages, serrureries, plomberie, menuiserie, appareils sanitaires, branchements, compteurs, conduites d'eau, de gaz, d'électricité...
- 10.2.7 Supporter tous les travaux visés à l'article 606 du Code Civil qui seraient rendus nécessaires uniquement en raison d'un défaut d'entretien ou d'exécution de travaux lui incombant ou en cas de dégradation de son fait, de celui de sa clientèle ou de son personnel. Il effectuera également à ses frais et sous sa responsabilité, la dépose et la remise en place d'enseignes, coffrages ou autres équipements en cas de travaux devant être effectués par bailleur.
- 10.2.8 Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les biens loués et devra prévenir le bailleur, sans aucun retard et par lettre recommandée avec avis de réception, sous peine d'en être personnellement responsable, de toute atteinte qui serait portée à la propriété, de toutes dégradations et détériorations qui viendraient à se produire dans les biens loués, et qui rendraient nécessaires tous travaux incombant au bailleur.
- 10.2.9 Il aura à sa charge toutes les transformations ou réparations, toutes les mises aux normes ou mises en conformité avec la réglementation notamment demandées par l'Administration, rendues nécessaires par l'exercice de ses activités présentes ou futures, y compris en matière d'hygiène et de sécurité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action, notamment en dommages et intérêts, de la part des autres locataires ou voisins, que pourrait provoquer l'exercice de ses activités.
- 10.3 Le bailleur quant à lui sera tenu aux grosses réparations telles que définies strictement par l'article 606 du Code Civil.

Le bailleur sera également tenu aux dépenses liées aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou la mise en conformité avec la réglementation, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations précitées

A cet effet, le preneur devra prévenir le bailleur des réparations à sa charge qu'il deviendrait nécessaire d'effectuer dans les locaux loués, et souffrir leur exécution sans avoir droit à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelle que soit la durée des travaux, celle-ci excédât-elle 21 jours, à condition que le preneur puisse poursuivre son activité dans les locaux pendant ces travaux. De même, le preneur devra souffrir l'exécution des travaux dans les parties communes de l'immeuble loué, sans avoir droit à aucune indemnité ni réduction de loyer, quelle que soit la durée des travaux, celle-ci excédât-elle aussi 21 jours, à condition que le preneur puisse poursuivre son activité dans ses locaux pendant ces travaux.



- 10.4 Il est expressément stipulé que les obligations d'entretien, de réparations et de mises aux normes mises à la charge du preneur par les présentes clauses, sont d'application continue au cours du bail. En particulier, aucune cession ne pourra intervenir, si les locaux ne sont pas dans un état au moins aussi bon que l'état dans lequel le preneur les a reçus.

ARTICLE 11 - EQUIPEMENT DES LOCAUX

11.1 Eau – Gaz – Electricité

- ♦ Le preneur devra maintenir les branchements et l'ensemble des installations de distributions existants concernant la fourniture de l'eau et de l'électricité, et les entretenir à ses frais (robinets, tuyauteries pour distribution de l'eau, canalisation ; contacteurs, boîte de dérivation et tableaux de fusibles pour l'électricité).
- ♦ Le preneur fera son affaire personnelle de tous contrats à souscrire avec les compagnies distributrices, et devra les transférer au bailleur, à son départ. Le preneur acquittera le montant des abonnements et consommations, le tout de manière à ne donner lieu à aucun recours contre le bailleur, lequel ne sera en aucun cas responsable des accidents qui pourraient survenir par suite de l'usage de ces différents services, ou de leur privation totale ou partielle.
- ♦ Le preneur devra souscrire son contrat de fourniture d'électricité auprès d'EDF, et de fourniture de gaz auprès de EDF au tarif réglementé. Toute souscription auprès d'autres sociétés est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

11.2 Chauffage et climatisation (le cas échéant)

- ♦ Le preneur aura à sa charge l'entretien et la maintenance de l'installation de chauffage et de climatisation existantes, y compris les frais de contrat d'entretien.

11.3 Téléphone

- ♦ Le preneur fera son affaire personnelle du transfert de ses lignes téléphoniques ou de la demande d'affectation des lignes supplémentaires. Le preneur restera propriétaire des lignes et numéros.

11.4 Parkings et Espaces verts (le cas échéant)

- ♦ Le preneur aura à sa charge l'entretien de la zone de parkings qui lui est attribuée, y compris dans le cas de détérioration du fait d'écoulements de gazole et d'huiles, et des espaces verts entourant les locaux loués.
- ♦ Le stockage extérieur, notamment sur la zone de parkings qui est attribuée au preneur, est interdit, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

11.5 Cheminées, Descentes et Ecoulements d'eau

Le preneur fera procéder en temps utiles et à tout le moins une fois l'an, et à sa sortie d'occupation, au ramonage des cheminées qui pourraient éventuellement exister et il devra assurer le nettoyage et le débouchage des puisards, cuvettes d'eau, fils et descentes d'eau pouvant se trouver dans les lieux loués ou en dépendre afin d'éviter tous bouchages, toutes fuites ou leur conséquence.



11.6 Toiture

Le preneur aura à sa charge l'entretien de la toiture et le nettoyage des chéneaux.

ARTICLE 12 - TRAVAUX

- 12.1 Les travaux de transformation devront être autorisés par le bailleur dès lors qu'ils concernent le gros oeuvre, et réalisés sous la surveillance de son architecte ou d'un professionnel du bâtiment, dont les honoraires seront acquittés par le preneur.
- 12.2 Le preneur devra avoir obtenu toutes autorisations administratives éventuellement nécessaires pour la réalisation des travaux projetés, et souscrire une assurance dommage ouvrage couvrant les travaux envisagés dès lors qu'ils concernent le gros oeuvre.
- 12.3 Toutes les constructions, travaux de transformation, d'embellissement et d'aménagement ainsi que toutes les installations quelconques d'eau, d'électricité et sanitaires réalisés par le preneur au cours de son occupation seront la propriété du bailleur à l'expiration du bail.
- 12.4 Ce dernier pourra faire rétablir les locaux dans leur état primitif aux frais du preneur. Les parties conviennent que ces travaux et constructions ne seront pas pris en compte pour la fixation du loyer lors du renouvellement du bail.
- 12.5 Le preneur n'aura droit à aucune indemnité ni au cours ni à la fin de son occupation pour les améliorations et embellissements qu'il aura apportés au bâtiment et à la propriété du bailleur en général, même avec l'assentiment de ce dernier.
- 12.6 Un état provisionnel des travaux à réaliser sur les trois ans à venir et, le cas échéant, un état récapitulatif des travaux réalisés sur les trois dernières années sont annexés aux présentes.

ARTICLE 13 - ENSEIGNE

- 13.1 Le bailleur autorise dès à présent le preneur à apposer à ses frais, risques et périls et selon les règles de l'art, sur la façade des locaux présentement loués, aux emplacements définis, une enseigne indiquant son nom commercial, et éventuellement son sigle, sous réserve que le preneur ait obtenu au préalable les autorisations administratives et municipales qui seraient nécessaires, dont il devra faire son affaire personnelle.
- 13.2 Si le bâtiment se situe dans le périmètre d'un lotissement, d'une ZAC ou d'une zone industrielle, le preneur devra se conformer au cahier des charges. De même pour un immeuble en copropriété, il devra se conformer au règlement de copropriété.
- 13.3 Toute autre enseigne à caractère publicitaire est formellement interdite, sauf autorisation écrite du bailleur.



- 13.4 Cette enseigne devra être posée sans dommages pour le bâtiment et être entretenue régulièrement.
- 13.5 A sa sortie des locaux loués, le preneur devra déposer cette enseigne avant l'état des lieux de sortie et remettre les lieux en état à ses frais.
- 13.6 En cas d'intervention sur les façades de l'immeuble loué, le preneur devra faire déposer à ses frais cette enseigne, à la demande du bailleur.

ARTICLE 14 - JOUISSANCE - OCCUPATION

Le preneur s'oblige :

- 14.1 à occuper les lieux sans qu'il en résulte aucune gêne anormale pour les voisins, que ce soit de son fait, de celui de son personnel ou de ses clients.
- 14.2 à faire son affaire personnelle, de façon à ce 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 biens loués.
- 14.3 à tenir les locaux loués constamment garnis de mobilier, matériel et marchandises lui appartenant en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement du loyer et des charges et de la parfaite exécution des conditions du bail.
- 14.4 à occuper et exploiter son activité dans les locaux loués pendant toute la durée du bail et jusqu'à l'état des lieux de sortie.
- 14.5 à satisfaire à toutes les charges de ville et de police, règlements sanitaires, voirie, hygiène ainsi que celles qui pourraient être imposées par tout plan d'urbanisme ou d'aménagement ou par le règlement de copropriété ou l'Association Syndicale Libre dont dépendent ou pourraient dépendre les biens loués le cas échéant.
- 14.6 à se soumettre pour l'exploitation de son activité, aux lois, règlements et prescriptions administratives.
- 14.7 à équiper les locaux loués d'extincteurs et de RIA contre l'incendie, en nombre suffisant, conformément à la législation en vigueur et les entretenir à ses frais.
- 14.8 à souffrir les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, auxquelles les lieux loués pourraient être assujettis, sans recours contre le bailleur.
- 14.9 à transmettre au bailleur, tous les ans, à la date anniversaire du bail, son attestation d'assurance pour les locaux loués.
- 14.10 à faire vérifier pour le 31 janvier de chaque année par des organismes agréés son installation électrique, son installation de désenfumage, et le cas échéant ses RIA et ses volets roulants ou portes sectionnelles. Lesdits rapports devront être transmis au bailleur tous les ans. Le preneur s'engage à faire réaliser l'ensemble des travaux



préconisés par l'organisme de contrôle agréé et à en justifier au bailleur. Dans le cas contraire, les travaux seront réalisés par le bailleur aux frais du preneur.

- 14.11 à permettre au bailleur ou à son mandataire, de visiter les lieux loués au moins une fois l'an pour s'assurer de leur entretien, comme de la parfaite exécution des clauses et conditions du présent bail. Il devra permettre aux ouvriers du bailleur ou des entreprises que ce dernier aura mandatées à cet effet, d'accéder aux locaux loués dans le cas de réparations ou travaux incombant au bailleur.
- 14.12 à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur dans le cas où il serait troublé dans la jouissance des lieux par le fait des voisins, sauf bien entendu à exercer un recours direct contre l'auteur du trouble.
- 14.13 à ne pas invoquer la responsabilité du bailleur en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux commis par un tiers dans les lieux loués ou leurs dépendances. Le preneur accepte expressément cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.
- 14.14 en cas de vente de l'immeuble au cours du présent bail ou en cas de départ du preneur, à supporter au moins trois fois par semaine, et deux heures consécutives chaque fois, la visite des locaux présentement loués.
- 14.15 Il souffrira l'apposition de toutes affiches ou panneaux annonçant la mise en vente ou location.

ARTICLE 15 – RESTITUTION DES LOCAUX

- 15.1 En cas de réalisation de travaux par le preneur dans les locaux loués, le bailleur fera connaître à ce dernier, lors du pré-état des lieux de sortie réalisé dans les 6 mois précédant la fin de la période de location, sa décision sur le maintien ou non de tout ou partie de ceux-ci.
- 15.2 L'état des lieux de sortie sera dressé contradictoirement ou par huissier au plus tard le jour de l'expiration du bail.
- 15.3 Au jour de l'état des lieux de sortie :
- ♦ Les locaux devront être restitués libres de toute occupation et en parfait état par rapport aux obligations légales et contractuelles qui sont celles du preneur et par référence à l'état des locaux, tel qu'il résulte du constat réalisé à l'occasion de la première prise de possession des locaux dans le cadre du présent bail ou de ses renouvellements.
 - ♦ Le preneur, en fonction de la position prise par le bailleur sur les travaux réalisés par celui-ci dans les locaux loués, devra avoir effectué les remises en état demandées.
 - ♦ Le preneur remettra au bailleur l'ensemble des rapports justifiant la vérification des installations électrique et de désenfumage, des RIA et des volets roulants ou portes sectionnelles, et justifiera de la réalisation des travaux préconisés par les organismes agréés. Les rapports devront être datés de moins d'un mois.



- 15.4 Lors du pré-état des lieux de sortie réalisé dans les 6 mois précédant la fin de la période de location, le bailleur fera connaître au preneur les travaux de remise en état à réaliser par ce dernier afin de restituer les locaux dans l'état dans lequel ils ont été loués. Si les travaux n'ont pas été réalisés par le preneur pour le jour de l'état des lieux de sortie et de remise des clés au bailleur, les éventuels travaux de remise en état feront l'objet de devis établis par les entreprises choisies par le bailleur dont le montant global, majoré des honoraires de gestion au taux de 7 % HT du montant des travaux HT, sera facturé au preneur, qui s'engage expressément à le régler dans les 15 jours de la date de réception de la facture.
- 15.5 Au cas où, au jour fixé pour l'état des lieux de sortie, les locaux ne seraient pas libres de toute occupation, notamment si ceux-ci étaient encore encombrés de matériels, marchandises ou objets de quelque nature qu'ils soient, ou encore si les travaux de remise en état d'origine demandés par le bailleur n'étaient pas réalisés, il sera dû au bailleur une indemnité journalière calculée sur le montant du dernier loyer trimestriel majoré de 7 % HT. Cette indemnité sera décomptée à partir du jour fixé pour l'établissement de l'état des lieux de sortie et pour la durée nécessaire à l'enlèvement des matériels, marchandises ou objets, et/ou la remise en état d'origine telle que déterminée ci-dessus, et d'une manière générale jusqu'à libération complète des locaux. Il en serait de même au cas où l'importance des travaux de remise en état des locaux tels que résultant de l'état des lieux de sortie ne permettrait pas de relouer ceux-ci avant leur réalisation.

ARTICLE 16 - SOUS-LOCATION – CESSIION DE BAIL

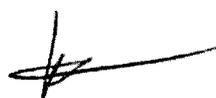
16.1 Sous-Location

- ♦ La sous location totale ou partielle des locaux est interdite, sauf accord écrit et préalable du bailleur.

16.2 Cession de bail

- ♦ Le preneur ne pourra céder ses droits au présent bail qu'après avoir obtenu le consentement préalable et par écrit du bailleur.
- ♦ Le preneur restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, et l'exécution de toutes les conditions du bail durant les 3 ans suivant la cession.
- ♦ En cas de redressement judiciaire ou de liquidation de biens, la cession du droit au bail par l'administrateur provisoire ou le mandataire liquidateur ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées ci-dessus.

- 16.3 A l'occasion de chaque cession ou sous-location, un état des lieux sera régularisé entre les parties à l'acte aux frais des preneurs selon une répartition qu'ils décideront, en présence du bailleur.



En tout état de cause, il est expressément convenu que, en cas de réalisation d'un état des lieux entre locataire principal et sous-locataire ou entre vendeur et acquéreur, l'ultime locataire sortant restera vis-à-vis du bailleur, seul redevable de l'obligation de remise en état par comparaison à l'état des locaux à l'occasion du premier bail ayant fondé le schéma contractuel successif, c'est-à-dire lors de la première prise de possession, à charge pour lui de tenir compte de cette circonstance dans sa négociation.

Si concernant l'interprétation des conséquences de la nécessité d'effectuer un état des lieux à l'occasion d'une cession vis-à-vis du bailleur, la jurisprudence ou la Loi venait à considérer que c'est l'état de l'immeuble à l'occasion de la cession qui doit servir de base aux obligations pesant sur l'acquéreur lors de la restitution de l'immeuble, alors le vendeur restera garant solidairement de l'acquéreur de l'obligation de remise en état, ce à quoi il s'engage expressément pour une durée de trois années à compter de la cession.

ARTICLE 17 - ASSURANCES

- 17.1 Le preneur devra contracter à ses frais, auprès d'une Compagnie notoirement solvable ayant son Siège en France ou agréée en France et pour un capital suffisant, une assurance contre les bris de glace, l'incendie, les explosions, le dégât des eaux, pour ses mobilier, matériel, marchandises, ainsi que le recours des voisins. Il devra en justifier comme du règlement des primes, à toute réquisition du bailleur.
- 17.2 Il est rappelé - voir paragraphe « Assurances – 8.3.2 » que les parties conviennent d'appliquer la renonciation à recours au contrat définissant leurs obligations mutuelles en matière d'assurance.

ARTICLE 18 – ETAT DES RISQUES ET POLLUTIONS

Les dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans des zones de sismicité définies par décret en Conseil d'Etat, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence des risques visés par ce plan ou ce décret. A cet effet, un état des risques naturels et technologiques est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet. En cas de mise en vente de l'immeuble, l'état est produit dans



les conditions et selon les modalités prévues aux articles L. 271-4 et L. 271-5 du code de la construction et de l'habitation.

- En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

- Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

- Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

- En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix.

- Un décret en Conseil d'Etat fixe les conditions d'application du présent article. »

18-1 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES NATURELS PREVISIBLES

L'arrêté préfectoral prévu à l'article L 125-5 III du Code de l'environnement et indiquant la liste des communes dans lesquelles les dispositions relatives à l'obligation d'information lors de la mutation de biens immobiliers sur les risques majeurs naturels prévisibles sont applicables, a été publié pour le département du ressort des biens immobiliers objet des présentes le 23 juillet 2019.

Conformément aux dispositions de l'article L 271-4 du Code de la construction et de l'habitation, un état des risques fourni par le VENDEUR fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-joint et annexé.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

18-2 PLAN DE PREVENTION DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Il existe un plan de prévention des risques naturels approuvé le 7 juillet 2005 pour le risque inondations.

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le VENDEUR déclare que, pendant la période où il a été propriétaire, le BIEN n'a pas subi de 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 et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

18-3 RISQUES SISMIQUES

Le rédacteur des présentes a informé l'ACQUEREUR que l'immeuble objet des présentes se situe dans un canton classé en zone de sismicité faible (zone 2), par l'article D 563-8-1 du Code de l'environnement, et qu'il y a lieu de respecter pour les constructions nouvelles, les agrandissements, les surélévations ou les transformations, les règles édictées par l'arrêté ministériel du 22 Octobre 2010.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le bailleur.

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur déclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des assurances.

18.4 RADON.

En application des articles L.1333-22 du code de la santé publique et L.125-5 du code de l'environnement, les communes sont réparties entre les trois zones à potentiel radon définies à l'article R. 1333-29 du code de la santé publique conformément à la liste ci-après.

Cette liste est arrêtée par référence aux délimitations administratives, issues du code officiel géographique de l'Institut national de la statistique et des études économiques, en vigueur à la date du 1er janvier 2016.

La commune n'est pas classée à potentiel radon de niveau 3.

ARTICLE 19 – DIAGNOSTICS

- 19.1 L'immeuble loué entre dans le champ d'application du diagnostic de performance énergétique visé à l'article L 134-3-1 nouveau du Code de la Construction et de l'Habitation.

En conséquence est annexé aux présentes et visé par les parties un diagnostic de performance énergétique datant de moins de dix ans est joint en annexe.

Il est rappelé au preneur qu'aux termes de l'article L 271-4-II du Code de la construction et de l'habitation, il ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le diagnostic de performance énergétique, qui n'a qu'une valeur informative.

- 19.2 Le local ci-dessus désigné entre dans le champ d'application du décret numéro 96-97 du 7 Février 1996 et des textes subséquents relatifs à la réglementation sur l'amiante



comme ayant été bâti en vertu d'un permis de construire délivré avant le 1^{er} juillet 1997.

En conséquence est annexé aux présentes le diagnostic d'amiante établi à la demande du bailleur par la société, expert répondant aux diverses exigences imposées par la loi.

Le local ci-dessus désigné est situé dans une zone délimitée par arrêté préfectoral en application de l'article 3 de la loi n°99-471 du 8 juin 1999, c'est-à-dire dans un secteur contaminé ou susceptible d'être contaminé par les termites. Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'a jamais été constaté de présence de termites dans ledit local.

ARTICLE 20 – ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

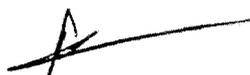
La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées fixe le principe d'une accessibilité généralisée intégrant tous les handicaps. Tous les établissements recevant du public (ERP) sont concernés par cette réglementation. Ils doivent être accessibles aux personnes atteintes d'un handicap (moteur, auditif, visuel ou mental) et aux personnes à mobilité réduite (personne âgée, personne avec poussette, etc.).

L'obligation d'accessibilité porte sur les parties extérieures et intérieures des établissements et installations, et concerne les circulations, une partie des places de stationnement automobile, les ascenseurs, les locaux et leurs équipements.

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

Seuil d'accueil de l'ERP	Catégorie
Plus de 1500 personnes de 701 à 1500 personnes	1ère 2ème
de 301 à 700 personnes	3ème
Moins de 300 personnes (sauf 5ème catégorie)	4ème
Au-dessous du seuil minimum fixé par le règlement de sécurité (art. R123-14 du CCH). Dans cette catégorie : - le personnel n'est pas pris en compte dans le calcul de l'effectif, les règles en matière d'obligations sécuritaires sont allégées.	5ème

La réglementation fixe des échéances et des obligations à respecter en matière d'accessibilité :



Objet / types d'ERP	Obligation de faire	Initiative	Délai
ERP neufs ou créés par changement de destination	Accessibilité tous handicaps des locaux ouverts au public	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	Lors de la demande de permis de construire ou de l'autorisation de travaux
ERP existants des 4 premières catégories	Diagnostic d'accessibilité (1)	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2011
	Mise aux normes d'accessibilité		1er janvier 2015
ERP existants de 5ème catégorie	Mise en accessibilité d'une partie du bâtiment où peut être fourni l'ensemble des prestations	Propriétaire ou gestionnaire de l'ERP	1er janvier 2015

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

Les règles de sécurité de base pour les établissements recevant du public sont les suivantes, outre le cas des dégagements évoqués ci-dessus :

- Tenir un registre de sécurité.
- Installer des équipements de sécurité : extincteur, alarme, éclairage de sécurité, sécurité incendie, antivols, matériaux ayant fait l'objet de réaction au feu pour les aménagements intérieurs, afficher le plan des locaux avec leurs caractéristiques ainsi que les consignes d'incendie et le numéro d'appel de secours.
- Utiliser des installations et équipements techniques présentant des garanties de sécurité et de bon fonctionnement.
- Ne pas stocker ou utiliser de produits toxiques, explosifs, inflammables, dans les locaux et dégagements accessibles au public.

ARTICLE 21- EXECUTION DES CONDITIONS

- 21.1 Conformément aux articles Code Civil "les contrats légalement formés tiennent lieu de loi à ceux qui les ont faits..." Les conventions devront donc être strictement appliquées.
- 21.2 Il est formellement convenu que toutes tolérances de la part du bailleur au sujet des prescriptions du contrat ne pourront jamais, quelles qu'en aient été la fréquence et la durée, être considérées comme modifications ou suppression de ces dispositions.
- 21.3 Le preneur ne pourra en aucun cas se prévaloir d'une attitude passive ou d'un accord tacite du bailleur pour la non- exécution de ses obligations.




ARTICLE 22 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément stipulé qu'à défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, ou en cas d'inexécution d'une seule des clauses et conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou sommation d'exécuter resté sans effet, le bail serait résilié de plein droit si bon semble au bailleur, même dans le cas d'offres de paiement et de consignations ultérieures, et l'expulsion du preneur comme éventuellement de toute personne physique ou morale qu'il aurait pu introduire dans les lieux loués, aura lieu par simple ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal Judiciaire de BORDEAUX, statuant en référé qui sera exécutoire par provision sur minute, même avant enregistrement et malgré opposition ou appel.

ARTICLE 23 – SOLIDARITE-INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants droit et pour toutes les 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 ou la dissolution de la société preneuse. 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 24 – INDEMNITE FORFAITAIRE

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

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

ARTICLE 25 – VENTE DU LOCAL LOUE

Il est ici rappelé les dispositions de l'article L.145-46-1 du Code de commerce :

« Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au



profit du locataire. Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le locataire dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

Dans le cas où le propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le notaire doit, lorsque le bailleur n'y a pas préalablement procédé, notifier au locataire dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du locataire. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

Le locataire qui accepte l'offre ainsi notifiée dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au bailleur ou au notaire, d'un délai de deux mois pour la réalisation de l'acte de vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois. Si, à l'expiration de ce délai, la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente est sans effet.

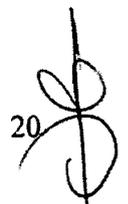
Les dispositions des quatre premiers alinéas du présent article sont reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Le présent article n'est pas applicable 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. Il n'est pas non plus applicable à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint. »

ARTICLE 26 - FRAIS ET HONORAIRES

- 26.1 Les frais et honoraires de consultation, négociation sont à la charge du Preneur qui s'y oblige.
- 26.2 Les frais et honoraires de rédaction des présentes seront à la charge du Preneur.



20 

ARTICLE 27 - DEPOT DE GARANTIE

De convention expresse entre les parties, le Preneur versera au Bailleur une somme égale à trois mois de loyers, soit la somme de douze euros (12.000 €) en garantie du parfait accomplissement de ses obligations.

Cette somme ne sera génératrice d'aucun intérêt et sera restituée au Preneur par le Bailleur en fin de bail, sous réserve du parfait accomplissement de ses obligations.

ARTICLE 28 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile en leurs Sièges respectifs.



CONDITIONS PARTICULIERES

(Ces dernières prévalent sur les conditions générales)

ARTICLE 29 - DESIGNATION

Des locaux commerciaux situés au 60, Boulevard Jean-Jacques BOSC – 33130 BEGLES, de 435 m² terrasse incluse. Les locaux sont composés de 280 m² environ de show room avec bureaux, équipé d'une vitrine donnant sur les boulevards et à l'arrière de 120 m² environ entrepôt et l'usage pour la clientèle de l'immeuble du grand parking, situé devant l'entrée du restaurant et de l'entrepôt. Les locaux ont une accessibilité aux normes handicapées et disposent d'un quai de déchargement.

Ainsi que lesdits locaux se poursuivent avec leurs annexes et servitudes apparentes ou occultes, Tel que ledit local existe, s'étend, se poursuit et comporte, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause. Le *PRENEUR* renonce expressément à tout recours ou réclamation pour toute erreur ou omission relative à la désignation.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible.

Le preneur déclare ainsi être rempli de ses droits par le bailleur aux termes de l'obligation de délivrance de ce dernier.

ARTICLE 30 - DUREE

Durée du bail : 3/6/9 ans
Date de prise d'effet : 01/03/2022
Date de fin de bail : 28/02/2031

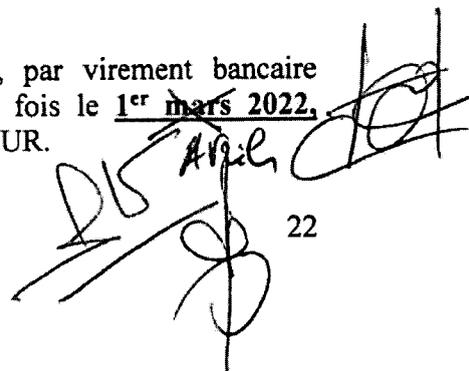
ARTICLE 31 - LOYER

Le présent bail est consenti et conclu moyennant un loyer annuel Hors Taxes de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48.000 Euros), soit 57.600 Euros TTC. En tout état de cause et quelle que soit l'évolution de l'indice ICC, le loyer ne pourra jamais être inférieur à 48.000 Euros HT (montant du loyer annuel initial).

Les loyers seront payés en 12 versements égaux et d'avance, par virement bancaire automatique, les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1^{er} mars 2022, exceptionnellement par chèque bancaire libellé à l'ordre du BAILLEUR.



22



Adresse de facturation : adresse du local loué.

Le preneur s'engage à informer sans délai le bailleur du changement d'adresse d'envoi des factures.

ARTICLE 32 - INDICE

L'indice de référence est le dernier indice publié, soit le 119.70 correspondant au 3ème trimestre de l'année 2021.

ARTICLE 33 - CHARGES

Il sera demandé au Preneur, en sus du loyer ci-dessus défini, à titre de provision sur charges une somme de QUATRE MILLE HUIT CENTS EUROS (4.800 euros) payable mensuellement et d'avance le premier de chaque mois, en même temps que le loyer principal et pour la première fois le 1^{er} mars 2022.

Le budget prévisionnel des charges est donné à titre indicatif en annexe, pour la surface totale du bâtiment.

ARTICLE 34 – CLAUSE DE SUBSTITUTION

Dans les 60 jours suivant la signature des présentes, le Preneur pourra se substituer au bénéficiaire du présent bail, toute personne morale de son choix, à charge pour lui d'en informer le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Il restera néanmoins garant avec son successeur, pendant toute la durée du présent bail des obligations mises à la charge du Preneur.

ARTICLE 35 – DROIT D'ENTREE

Le Preneur verse, par ailleurs, au Bailleur, ce jour, un droit d'entrée à caractère indemnitaire d'un montant de CINQUANTE MILLE EUROS HT (50.000) soit SOIXANTE MILLE EUROS TTC (60.000).

En aucun cas ce droit d'entrée n'est constitutif d'un complément de loyer dans la commune intention des Parties.

Compte tenu du caractère indemnitaire du droit d'entrée ainsi prévu, cette somme demeurera acquise au Bailleur, et ce à titre définitif. Les Parties conviennent et le Preneur reconnaît expressément qu'il ne pourra jamais la revendiquer, ni en totalité ni en partie, quel que soit le sort du présent bail, fût-il résilié ou résolu pour quelque motif que ce soit et même par anticipation.



Le Preneur s'interdit en conséquence et renonce expressément et irrévocablement dès à présent à engager toute procédure visant directement ou indirectement à en obtenir la restitution en tout ou partie.

Le Bailleur ne sera jamais tenu en conséquence à aucune restitution ni à une imputation quelconque sur les loyers convenus, le tout quelle qu'ait été la durée effective de la location.

ARTICLE 36 – AUTORISATION DE TRAVAUX

Par les présentes, le Bailleur autorise d'ores et déjà le Preneur a réalisé dans les lieux loués les travaux dont la liste est donnée en annexe aux présentes.

ARTICLE 37 – HONORAIRES DE NEGOCIATIONS

Les honoraires de transaction de la SARL CODEME, domiciliée 1 rue de Condé à BORDEAUX (33), connue sous le nom commercial « SOGIMO » sont de 20.000 € HT (TVA 20%) soit 24.000 Euros TTC.

Ils sont payés ce jour par le Preneur.

ARTICLE 38 – DIVERS

38.3 Liste des documents annexés

- prévisionnel des travaux
- plan
- dossier de diagnostics techniques
- état de répartition des dépenses de travaux et d'entretien entre bailleur et preneur
- état prévisionnel des travaux à réaliser dans les 3 ans à venir et réalisés les 3 dernières années
- plan de prévention des risques
- budget prévisionnel de charges
- liste des travaux autorisés.



ARTICLE 39 – MENTION LEGALE D'INFORMATION

Conformément à l'article 32 de la loi n°78-17 «Informatique et Libertés» du 6 janvier 1978 modifiée, le Cabinet d'Avocat LEXIADE-ENTREPRISES dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement de ses activités, notamment de formalités d'actes. A cette fin, LEXIADE-ENTREPRISES est amenée à enregistrer des données concernant les parties et à les transmettre à certaines administrations, notamment auprès du service de la publicité foncière compétent et à des fins comptables et fiscales.

Chaque partie peut exercer ses droits d'accès et de rectification aux données la concernant auprès de la Société LEXIADE-ENTREPRISES : Société d'Avocats, 47 rue Lagrua à LA TESTE DE BUCH. Téléphone: 05.55.87.45.53 Télécopie: 05.55.87.39.51 Courriel :lexiade-entreprises@orange.fr.

Dont acte sur 25 pages hors annexes.

En trois exemplaires originaux

Fait et passé à *Bordeaux*

Le *15 Mars* **deux mille vingt deux**

Et, après lecture

Les parties approuvent :

- *A* renvois :
- mots rayés nuls :
- chiffres rayés nuls :
- lignes entières rayées nulles :
- barres tirées dans les blancs :

Le Bailleur
"Lu et Approuvé"
(mention manuscrite)
Signature

Lu et approuvé


Le Preneur
"Lu et Approuvé"
(mention manuscrite)
Signature

Lu et approuvé




**PREVISIONNEL DES TRAVAUX REALISES DANS LES
3 DERNIERES ANNEES**

**PREVISIONNEL DES TRAVAUX A REALISER DANS LES
3 PROCHAINES ANNEES**

Il n'y a pas de travaux à réaliser dans les 3 prochaines années.



BUDGET PREVISIONNEL
(sur la base de 2021)

Charges totales de l'immeuble

Charges Communes Générales

Taxes foncières :

772 e

 27 

**ANNEXE AU BAIL SIGNE ENTRE SCI PARC D'ACTIVITES GEORGES PETIT
ET LA SARL PLP
ETAT DE REPARTITION DES DEPENSES DE TRAVAUX ET D'ENTRETIEN
ENTRE BAILLEUR ET PRENEUR**

Cet état définit la répartition des travaux et des charges d'entretien de l'ensemble immobilier sis à BEGLES (33) 60 Boulevard Jean-Jacques BOSCH.

Nomenclature : B = Bailleur – P = Preneur – NC = Non Concerné

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
COMPTEURS			
♦ Pose de compteurs	B		X
♦ Pose de décompteurs	B		X
♦ Maintenance et relève des compteurs et décompteurs	B		X
ENTRETIEN ET NETTOYAGE DES RESEAUX ET EQUIPEMENTS GENERAUX			
♦ Installation de base et mise en conformité des installations de la livraison électrique jusqu'aux armoires secondaires	P		X
♦ Entretien et réparation tableaux électriques, groupe électrogènes, onduleurs, transformateurs	P		X
♦ Installation de base du réseau d'alimentation et d'évacuation des eaux	B		X
♦ Entretien et réparation du réseau d'assainissement (eaux vannes, eaux usées, eaux pluviales, fosses et pompes de relevage, curage)	B		X
♦ Entretien et réparation des réseaux d'adduction d'eau après compteur	B		X
♦ Entretien et réparation de réservoir d'eaux pluviales	NC		
♦ Entretien et réparation des séparateurs hydrocarbures ou filtres Adopta, y compris le traitement des déchets	NC		
♦ Entretien des bassins de rétention	NC		
EXPLOITATION ET REGLAGE			
♦ Des débits des fluides et températures des sources de chauffage et de climatisation	P		X
♦ E.C.S. – E.F. – Gaz – Electricité – Climatisation (abonnements et consommations)	P		X
♦ Photovoltaïque	NC		
PRODUCTION DE CHAUFFAGE ET D'EAU CHAUDE SANITAIRE			

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
♦ Installations de base (chaudière, pompe à chaleur (PAC), capteurs solaires...)	B		X
♦ Remplacement des gros organes en chaufferie notamment : • Pompes de relais, jauges, pompes • Appareils de régulation automatique et leurs annexes • Electrovanne, vannes 3 voies, • Vannes et robinets sur tuyauteries et chaudières • Remplacement de corps de chauffe et raccordement • Installations solaires, • Etc...	B	X	
♦ Vérification et entretien général des organes de la chaufferie et des sous-stations E.C.S., des capteurs solaires et PAC	P		X
♦ Entretien des réseaux, corps de chauffe, installations solaires et organes de distribution E.C.S.	P		X
CHAUFFE-EAU			
♦ Installations de base	B	X	
♦ Vérification des appareils de commande, d'asservissement, de raccordement, détartrage résistances, groupe de sécurité et des robinets et clapets	P		X
♦ Contrôle et réglage de l'intensité absorbée, des résistances, des thermostats et des installations solaires	P		X
♦ Remplacement des ballons de production d'eau et chauffe-eau et installation solaire	P		X
CLIMATISATION – EXTRACTION – VMC			
♦ Installations de base (PAC, groupe froid, CTA, extracteurs, etc...)	B	X	
♦ Vérification et entretien par contrat de maintenance et d'entretien auprès d'un prestataire extérieur : • Groupes de production, réseaux de toutes natures, ventilo-convecteurs, • Gaines, bouches ou organes de diffusion, • Asservissements, • Remplacement des filtres, fourniture de tous les consommables	P		X
♦ Visite quinquennale par un prestataire extérieur conformément aux dispositions du décret 2010-349 du 31/03/10 relatif à l'inspection des systèmes de climatisation et des pompes à chaleur réversibles	P		X
SECURITE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PARTIES COMMUNES			
♦ Installations (matériels et équipements) • Fourniture des extincteurs • Système de sécurité incendie (détection et protection)	P		X

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
<ul style="list-style-type: none"> • Robinet incendie armé (RIA) • Sprinkler • Bacs à sable, etc... • Autres 			
♦ Révision et maintenance annuelle des équipements	P		X
♦ Télésurveillances	NC		
♦ Lignes téléphoniques pour le téléreport (installations, entretien, abonnements, consommations, etc...)	P		X
♦ Suivi du maintien de la sécurité des bâtiments par contrat annuel de contrôles périodiques passé auprès d'un organisme de contrôle agréé (organes de sécurité, installations électriques, etc...)	P		X
♦ Installations de base du système de désenfumage	NC		
♦ Révision et maintenance annuelle des équipements de désenfumage suivant contrat de maintenance et d'entretien auprès d'un prestataire extérieur	NC		
♦ Installations, remplacement, maintenance et essai des poteaux incendie	NC		
SECURITE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PARTIES PRIVATIVES			
<ul style="list-style-type: none"> ♦ Installations (matériels et équipements) • Fourniture des extincteurs • Système de sécurité incendie (détection et protection) • Robinet Incendie Armé (RIA) • Sprinkler • Bacs à sable, etc... • Autres 	P		X
♦ Révision et maintenance annuelle des équipements suivant contrat de maintenance et d'entretien auprès d'un prestataire extérieur	P		X
♦ Suivi du maintien de la sécurité du bâtiment par contrat annuel de contrôles périodiques passés auprès d'un organisme de contrôle agréé (organes de sécurité, installations électriques, etc...)	P		X
♦ Installations de base du système de désenfumage	NC		
♦ Révision et maintenance annuelle des équipements de désenfumage suivant contrat de maintenance et d'entretien auprès d'un prestataire extérieur	NC		
SURETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PARTIES COMMUNES			
<ul style="list-style-type: none"> ♦ Installations (matériels et équipements) • Système de vidéo surveillance • Système de contrôle d'accès 	NC		

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
• Système d'intrusion			
♦ Révision, maintenance annuelle et contrôle périodique des équipements suivant contrat auprès d'un prestataire extérieur	NC		
♦ Télésurveillances	NC		
♦ Lignes téléphoniques pour le téléport (installations, entretien, abonnements, consommations, etc...)	NC		
SURETE DE L'ENSEMBLE IMMOBILIER – PARTIES PRIVATIVES			
♦ Installations (matériels et équipements) • Système de vidéo surveillance • Système de contrôle d'accès • Système d'intrusion	P		X
♦ Révision, maintenance annuelle et contrôle périodique des équipements suivant contrat auprès d'un prestataire extérieur	P		X
♦ Télésurveillances	P		X
♦ Lignes téléphoniques pour le téléport (installations, entretien, abonnements, consommations, etc...)	P		X
AUTOMATISATION – GESTION TECHNIQUE DU BATIMENT – GESTION TECHNIQUE CENTRALISEE			
♦ Installations de base de la GTB et de la GTC	NC		
♦ Installations de base des portes automatiques, portillons piétons, barrières levantes et portails motorisés	NC		
♦ Révision et maintenance des systèmes d'automatisation des portes, de la GTB et GTC	P		X
ASCENSEURS, MONTE-CHARGE, MONTE-VOITURE ET NACELLES			
♦ Installations de base	NC		
♦ Visite périodique par un prestataire extérieur pour les organes mécaniques des appareils et tout entretien conformément aux dispositions de l'arrêté du 18 novembre 2004	NC		
♦ Visite quinquennale par un prestataire extérieur conformément aux dispositions du décret 2012-674 du 07/05/12 et de l'arrêté du 07/08/12 relatifs au contrôle technique des ascenseurs	NC		
♦ Maintenance des installations	NC		
♦ Réparation en cabines du matériel : boutons d'envoi, de fermeture, etc..., paumelles de portes, contacts de portes, ferme porte automatique, coulisseau de cabine, dispositif de sécurité de seuil, éclairage de cabine, revêtement de sol,	NC		

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
habillage de la cabine, etc...			
♦ Réparation sur paliers des fermes portes électriques, mécaniques et pneumatiques, contact de portes et boutons d'appel, lampes d'éclairage, balais du moteur et les fusibles, cellules photoélectriques, etc...	NC		
♦ Mise en sécurité des gaines, machineries, cuvettes, etc... pour la protection des intervenants	NC		
♦ Mise aux normes des installations	NC		
♦ Lignes téléphoniques pour le téléport (installations, entretien, abonnements, consommations, etc...)	NC		
♦ Fourniture de clés et de bips d'appel	NC		
PARTIES INTERIEURES COMMUNES AUX DIFFERENTS BATIMENTS			
♦ Toutes réparations d'entretien courant usuel	NC		
♦ Remplacement des vitrages, carreaux cassés avec remasticage, joints préformés et parclozes	NC		
♦ Lessivage et remise en propreté des peintures et revêtements muraux, traitements des boiseries nobles en parois et plafonds et tous autres décors, dits « de maintien en propreté »	NC		
♦ Maintien en propreté des peintures et revêtements muraux, faux plafonds, boiseries nobles et ou autres décors, par nettoyage ou remplacement partiel, aux coûts moyens des matériaux en usage	NC		
♦ Remplacement des peintures et revêtements muraux, faux plafonds, boiseries nobles et tous autres décors, en cas d'usure générale par tranche importante et en fonction de la durée d'amortissement, ou en fonction d'exigences spécifiques du preneur à l'appréciation du bailleur	NC		
♦ Maintien en propreté des revêtements de sols souples et durs, par nettoyage ou remplacement partiel aux coûts moyens des matériaux en usage	NC		
♦ Remplacement des revêtements de sol souples et durs en cas d'usure générale par tranche importante et en fonction de la durée d'amortissement ou en fonction d'exigences spécifiques du preneur à l'appréciation du bailleur	NC		
♦ Réparations, soudures, raccords, rejointoiements sur tuyauteries	NC		
♦ Réparations, remplacement de pièces de robinetterie, de puisage et de tous accessoires de lavabos, bains, douches, éviers, WC, etc...	NC		
♦ Remplacement d'appareils sanitaires cassés, ébréchés ou si dégradés par le preneur	NC		

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
♦ Réparations et remplacements des prises de courant, interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, etc...	NC		
♦ Changement ampoules, tubes fluo, douilles, accessoires, starters, ballasts, luminaires et blocs sécurité	NC		
♦ Déplacements et créations de points lumineux	NC		
♦ Entretien et remplacement de tous les organes de mouvement ou de fermeture des portes, croisées, fenêtres, portes-fenêtres, volets, stores et en général de tous les objets courant de quincaillerie	NC		
♦ Réparations et jeux à donner aux portes, croisées, fenêtres, etc... réparation d'étagères Réparation ou changement de portes, portes-fenêtres, fenêtres, portes sectionnelles, volets, stores ou quais niveleurs.	NC		
♦ Fourniture, remplacement et déplacement d'éléments de cloisons amovibles	NC		
PARTIES INTERIEURES PRIVATIVES			
♦ Toutes réparations d'entretien courant usuel	P		X
♦ Remplacement des vitrages, carreaux cassés avec remasticage, joints préformés et parclozes	P		X
♦ Lessivage et remise en propreté des peintures et revêtements muraux, traitements des boiseries nobles en parois et plafonds et tous autres décors, dits « de maintien en propreté »	P		X
♦ Maintien en propreté des peintures et revêtements muraux, faux plafonds, boiseries nobles et tous autres décors, par nettoyage ou remplacement partiel, aux coûts moyens des matériaux en usage	P		X
♦ Remplacement des peintures et revêtements muraux, faux plafonds, boiseries nobles et tous autres décors, en cas d'usure générale par tranche importante et en fonction de la durée d'amortissement, ou en fonction d'exigences spécifiques du preneur à l'appréciation du bailleur	P		X
♦ Maintien en propreté des revêtements de sols souples et durs, par nettoyage ou remplacement partiel aux coûts moyens des matériaux en usage	P		X
♦ Remplacement des revêtements de sols souples ou durs en cas d'usure générale par tranche importante et en fonction de la durée d'amortissement ou en fonction d'exigences spécifiques du preneur à l'appréciation du bailleur	P		X
♦ Réparations, soudures, raccords, rejointoiements sur tuyauteries	P		X
♦ Réparations, remplacement de pièces de robinetteries, de puisage et tous accessoires de lavabos, baignoires, douches, éviers,	P		X



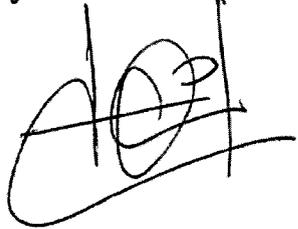

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
WC, etc...			
♦ Remplacement d'appareils sanitaires cassés, ébréchés ou si dégradés par le preneur	P		X
♦ Réparations et remplacements des prises de courant, interrupteurs, fusibles, disjoncteurs, etc...	P		X
♦ Changement ampoules, tubes fluo, douilles, accessoires, starters, ballasts, luminaires et blocs sécurité	P		X
♦ Déplacements ou créations de points lumineux	P		X
♦ Entretien et remplacement de tous les organes de mouvement ou de fermeture des portes, croisées, fenêtres, portes-fenêtres, portes sectionnelles, volets, stores, quais niveleurs et en général de tous les objets courant de quincaillerie	P		X
♦ Réparations et jeux à donner aux portes, croisées, fenêtres, etc... réparation d'étagères	P		X
♦ Réparations ou changement de portes, portes-fenêtres, fenêtres, portes sectionnelles, volets, stores ou quais niveleurs.	P		X
♦ Rescellement des gonds, pattes barreaux, grillages, garde-corps, et en règle générale de toutes pièces scellées aux murs ou aux sols et descellées suite à l'exploitation du site	P		X
♦ Fourniture, remplacement et déplacement d'éléments de cloisons amovibles	P		X
ESPACES EXTERIEURS voies de circulation, aires de stationnement, abords et espaces verts			
♦ Maintenance en propreté des abords des bâtiments	NC		
♦ Maintenance des circuits électriques et des éclairages des façades et espaces extérieurs en bon fonctionnement	NC		
♦ Réparation et remplacement des circuits électriques et des éclairages des façades et espaces extérieurs	NC		
♦ Maintenance des circuits d'eau existants des espaces extérieurs – été et hiver – en bon fonctionnement	NC		
♦ Maintenance des circuits des caniveaux des eaux égouts et pluviales par nettoyage périodique	NC		
♦ Suivi du maintien de la sécurité par contrat annuel de contrôles périodiques passés auprès d'un organisme de contrôle agréé (organes de sécurité, installations électriques, etc...)	NC		
♦ Installation de base de l'arrosage automatique intégré	NC		
♦ Maintenance et réparation de l'arrosage automatique intégré et des installations d'arrosage en général	NC		
♦ Maintenance des gazons, raccords, réfections, coupes – ramassage des feuilles mortes, désherbage, sarclage,	NC		

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
traitement sélectif : allées, massifs, plates-bandes – tailles des buissons, arbres, arbustes et haies vives – arrosage de l'ensemble par circuits d'arrosage			
♦ Plantation ou remplacement des arbres, arbustes et haies vives	NC		
♦ Elagage des arbres	NC		
♦ Peinture, réparation ou remplacement des bancs de jardin, grillages en clôture, portails, portillons, cendriers, plots, bornes, etc...	NC		
♦ Réparation et réfection des revêtements des aires de circulations et de stationnement	NC		
♦ Installation ou remplacement des panneaux de signalisation et plaques indicatives diverses	NC		
♦ Entretien des peintures matérialisant les emplacements de stationnement et confirmant les règles de circulation	NC		
♦ Réfection des peintures des équipements d'éclairage électrique	NC		
♦ Réparation ou remplacement des canalisations électriques souterraines et aériennes servant à l'éclairage des lampadaires et bornes	NC		
♦ Réparation ou remplacement des canalisations d'eau et d'évacuation	NC		
♦ Achat et maintenance du matériel mécanique nécessaire aux travaux de maintenance des espaces verts	NC		
♦ Maintenance de tous les réseaux extérieurs enterrés : eau, égout, électricité, etc...	NC		
♦ Installation de base des clôtures, portails, portillons, barrières levantes, etc....	NC		
♦ Installation de base des éclairages des façades et espaces extérieurs	NC		
ENTRETIEN DES TOITURES, TERRASSES, MENUISERIES EXTERIEURES ET MURS RIDEAUX			
♦ Enlèvement de la mousse et autres végétaux	B		X
♦ Nettoyage et dégagement des descentes eaux pluviales, gouttières, chéneaux, entrées d'eau	B		X
♦ Changement ou réparation des descentes eaux pluviales, gouttières, chéneaux, entrées d'eau	B		X
♦ Maintenance des stores motorisés extérieurs	NC		
♦ Changement ou réparation des éléments de couverture ou d'étanchéité abîmés	B		X
♦ Changement ou réparation des éléments liés aux stores motorisés extérieurs	NC		
♦ Nettoyage des façades	P		X

	Contractant	Bailleur supporte la charge	Preneur supporte la charge
♦ Peinture des façades ou des menuiseries	B		X
♦ Ravalement des façades	B	X	
GROS TRAVAUX			
♦ Réfection totale de la toiture	B	X	
CHARGES ADMINISTRATIVES			
♦ Taxes Foncières, taxes d'enlèvement d'ordures ménagères et de déversement à l'égout, taxes de balayage, frais de rôle, etc...	B		X
♦ Honoraires de gestion, honoraires de syndic	B		X
♦ Assurance immeuble propriétaire, RC	B		X
♦ Assurance immeuble locataire	P		X

Fait à Bouleaux, le 15/03/2022.

Le Bailleur
"Lu et Approuvé"
(mention manuscrite)
Signature

Lu et approuvé


Le Preneur
"Lu et Approuvé"
(mention manuscrite)
Signature + Cachet

Lu et approuvé
