BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Madame Sylvie LE GUELLEC, épouse RIVOAL, professeur de Yoga, née à QUIMPER (29000) le 8 décembre 1976, de nationalité française,

Monsieur Stéphane Bertrand RIVOAL, gérant de société, né à QUIMPER (29000) le 18 septembre 1969, de nationalité française,

Demeurant ensemble 9 Route de Paris à SAINT-DENIS-DE-PILE (33910),
Mariés sous le régime de la communauté de biens réduite aux acquêts à défaut de contrat de mariage préalable à leur union célébrée à la Mairie de SAINT-DENIS-DE-PILE (33910), le 30 juin 2007.

Ci-après dénommés ensemble "le Bailleur"

D'UNE PART,

ET :

Les personnes ci–après identifiées en leur qualité de seuls membres et pour le compte de la société en formation dont il sera parlé ci-après, qui est appelée à reprendre à son nom personnel le présent bail comme indiqué ci-dessous :

Madame Emilie JOLIVET, de nationalité française, née le 11 mai 1982 à Rennes (35), demeurant 14, rue Paul Denucé 33800 Bordeaux,

Madame Hélène KOMSAN, de nationalité française, née le 28 mars 1989 à Juvisy-sur - Orge (91), demeurant 56, cours de l'Argonne 33000 Bordeaux,

CAPITAL CONSEIL ET MANAGEMENT, SAS au capital de 10.000€, dont le siège social est situé 8, rue du Lenn 56870 Baden, immatriculée au RCS de Vannes sous le numéro 429 889 629, représentée par Madame Emilie JOLIVET en vertu d'un pouvoir en date du 18 mai 2022 (**Annexe 0**),

JAFAR , SAS au capital de 380.000€, dont le siège social est situé 10, rue Edouard Branly 33140 Villenave–d'Ornon, immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro 851 137 877, représentée par Madame Emilie JOLIVET en vertu d'un pouvoir en date du 18 mai 2022 (**Annexe 0**),

La société en formation dont les personnes physiques et morales mentionnées ci-dessus sont les seuls membres et associés est :

La société BONDE, SARL au capital de 18.000 € dont le siège social est situé 14, rue Paul Denucé 33800 Bordeaux, dont l'immatriculation sera sollicitée au RCS de Bordeaux, agissant en proportion de leurs droits dans le capital de ladite société à savoir :

H.K

Scanné avec CamScanner

Madame Emilie JOLIVET, titulaire de **8.100 parts**

Madame Hélène KOMSAN, titulaire de **8.100 parts**

CAPITAL CONSEIL ET MANAGEMENT SAS, titulaire de **100 parts.**

JAFAR SAS , titulaire de **1700 parts.**

Il est précisé que :

La présente opération est réalisée au nom et pour le compte de la société en formation dans le cadre des dispositions des articles 1843 du code civil et 6 troisième alinéa du décret 78-704 du 3 juillet 1978.

L'ensemble des membres fondateurs de la société en formation interviennent aux présentes et agissent au nom et pour le compte de la société en formation dont un extrait des statuts est annexé aux présentes (**Annexe 1**).

L'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés emportera de plein droit reprise par elle des engagements pris au titre du présent acte qui seront alors réputés avoir été conclus dès l'origine par la société elle-même.

Toutefois pour emporter reprise automatique, l'immatriculation de la société devra intervenir au plus tard le 10 juin 2022, la société devant alors sans délai justifier de son immatriculation par la production d'un extrait de celle-ci délivré par le greffe du tribunal de commerce qui sera produit par le preneur au bailleur.

A défaut d'immatriculation de la société dans le délai imparti sus indiqué, le Bien sera donné à bail aux membres fondateurs de la sociétés tels qu'identifiés aux présentes solidairement. Ce défaut d'immatriculation dans le délai fixé sera constaté à la requête de la partie la plus diligente.

Pour représenter la collectivité des membres en cas de reprise ou de non reprise, tous pouvoirs sont donnés à Mesdames Emilie JOLIVET et Hélène KOMSAN à l'effet soit de justifier de l'extrait d'immatriculation de la société au registre du commerce et des sociétés et constater la reprise par elle des engagements pris au titre du présent acte, soit de déclarer que par suite de la non immatriculation de celle–ci dans le délai fixé, la reprise ne peut s'effectuer et qu'en conséquence le présent bail est conclu au profit des membres fondateurs de la société solidairement entre eux.

Ci-après dénommés ensemble "le Preneur"

D'AUTRE PART,

Le Bailleur et le Preneur étant ci-après dénommées ensemble les "Parties"

SR H.K

Scanné avec CamScanner

Il a été décidé que le Bailleur confère un bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit, et selon les termes et conditions prévus aux présentes.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui l'accepte, dans un immeuble situé 1 rue Montmejean 33100 Bordeaux, un local commercial d'une surface en rez-de-chaussée de 50 m² comprenant une pièce avec quatre vitrines, deux portes et un sanitaire, aménagé et climatisé, auquel s'ajoute une cave de 50 m², le tout pour une surface globale d'environ 100 m².

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

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

le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités, ne pas en vouloir une plus ample désignation et les trouver adéquates à l'usage et aux activités auxquels il les destine et s'engageant à les rendre à son départ dans leur état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - DUREE

2.1 Durée initiale

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir à compter du 18 mai 2022 pour se terminer le 17 mai 2031.

2.2 Faculté de résiliation triennale

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

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce, afin de construire, reconstruire ou 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.

SR ET. H.K

Scanné avec CamScanner

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

Le Bailleur qui entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-21, L 145-23-1et L 145-24 du Code de commerce est soumis aux formes et délais de l'article L 145-9 du Code de commerce.

2.3 Droit au renouvellement

Le Preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le Bailleur devra adresser au Preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'Huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé, le Preneur devra, soit dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, soit, le cas échéant, à tout moment au cours de sa prolongation, et ce par voie d'Huissier ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

A défaut de congé de la part du Bailleur et de demande de renouvellement de la part du Preneur dans les délais et formes sus-indiqués, le bail continuera par tacite prorogation pour une durée indéterminée aux clauses et conditions du bail expiré.

ARTICLE 3 - DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les Locaux sont exclusivement destinés à usage de commerce.

Les Locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son activité de cave à vins, de négoce, de distribution et de dégustations de vins, et de formation en matière de sommellerie, à l'exclusion de tout autre.

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

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce (déspécialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspécialisation plénière).

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

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

Scanné avec CamScanner

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

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS DE LA DELIVRANCE A LA RESTITUTION DES LOCAUX

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

4.1 Etat des lieux

Le Preneur déclare avoir reçu préalablement à la conclusion du présent bail toutes informations utiles sur l'état des locaux et de l'immeuble et accepter de prendre livraison des locaux dans l'état où ils se trouvent au jour de l'entrée en jouissance en renonçant expressément à demander au Bailleur d'y effectuer des travaux.

Le Preneur reconnait que les locaux sont aptes à lui permettre l'exercice de l'activité ci-après autorisée.

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 (**Annexe 2**).

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.

4.2 Rapports techniques

Amiante

Le Bailleur déclare que le permis de construire de l'Immeuble dans lequel sont situés les Locaux est antérieur au 1er juillet 1997.

SR EJ H.K

Scanné avec CamScanner

En conséquence, et conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DAT - Diagnostic Technique Amiante qui est annexé au présent bail **(Annexe 3)**.

Diagnostic de performance énergétique

Un diagnostic de performance énergétique est remis ce jour au Preneur conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Ce document est annexé aux présentes **(Annexe 3)**.

Il est précisé que le Preneur ne peut se prévaloir à l'encontre du Bailleur des informations contenues dans ce diagnostic.

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

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

Un Etat des Risques et Pollutions (ERP) est annexé aux présentes **(Annexe 3).**

4.3 Environnement

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance le bâtiment dans lequel se trouvent les locaux objets des présentes et son terrain d'assiette n'ont pas été utilisés aux fins d'une activité nuisible pour l'environnement ou réglementée dans ce cadre, et notamment qu'ils n'ont accueilli aucune installation classée autorisée ou simplement déclarée n'ayant pas respecté les dispositions légales et réglementaires, notamment en matière de cessation d'activité et de remise en état du site.

Le Preneur devra informer le Bailleur de tout projet qui, bien que conforme à la destination convenue entre les parties, pourrait avoir une incidence sur la législation ou la réglementation applicable en matière d'environnement, et il devra justifier auprès de lui du respect des règles légales et réglementaires applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement (par abréviation ICPE). De même, le Preneur devra soumettre, si nécessaire, ses équipements aux règles et procédures applicables aux ICPE.

Le Preneur restera seul responsable de tous dommages causés à l'environnement par son exploitation.

Le Preneur devra, en fin de bail, remettre le bien loué dans l'état dans lequel il l'a reçu, et ne pourra prétendre à indemnisation si l'état de remise est supérieur à celui d'origine.

4.4 Entretien – remplacements – réparations – embellissements – travaux

Il est précisé qu'aux termes des dispositions des 1° et 2° de l'article R 145-35 du Code de commerce que ne peuvent être imputés au locataire :

SR ET. H.K

Scanné avec CamScanner

1° Les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux.

2° Les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées au 1°.

Ne sont pas comprises dans les dépenses mentionnées aux 1° et 2° celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

En conséquence, et dans les limites de l'article R.145-35 du Code de commerce, la charge des dépenses d'entretien, de remplacements, d'amélioration, d'embellissement, de réparations et de travaux,

- liées à l'usure normale,
- liées à la vétusté,
- liées à un vice de construction,
- liées à un cas de force majeure,
- rendues nécessaire par la faute d'un tiers,
- rendues nécessaires par son propre fait,

dans leur intégralité, incombe au Preneur, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations limitativement visées à l'article 606 du Code civil, en ce compris celles des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté des Locaux dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations visées par l'article 606 du Code civil.

Les dépenses liées aux travaux d'embellissement y compris ceux touchant aux éléments visés par l'article 606 du Code civil et/ou qui ont pour objet de remédier à la vétusté des Locaux, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

Le Preneur supportera également la charge des dépenses liées à tous entretiens, remplacements, réparations et travaux prescrits ou requis par l'autorité administrative, y compris ceux devant être réalisés sur injonction de l'autorité administrative, à l'exception des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, de celles relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté, dès lors que ces travaux relèveraient des grosses réparations visées à l'article 606 du Code civil.

Le Preneur supportera la charge de tous travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de conformité en matière de sécurité, de mise en accessibilité, d'hygiène, de salubrité des Locaux, en ce compris celles qui pourraient être spécifiques à ses activités, à l'exception des dépenses de travaux de mise en conformité relevant des grosses réparations telles que visées à l'article 606 du Code civil. Cependant, les dépenses liées aux travaux d'embellissement qui ont pour objet de mettre en conformité les Locaux avec la réglementation, dès lors que leur montant excédera le coût de remplacement à l'identique, seront à la charge exclusive du Preneur.

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

SR EJ H.K

Scanné avec CamScanner

Il est à préciser que les réparations ou remplacements qui deviendraient nécessaires, pour quelle que cause que ce soit, au cours de la présente location, aux glaces, vitres, volets, rideaux de fermeture, fenêtres, portes et portail y compris motorisation, alarmes, aérothermes, détecteurs de fumées, trappes de désenfumage, climatisation et plus généralement toutes installations, parquets, carrelage, revêtements de sol, boiseries, tous les éléments garnissant ou composant les lieux seront à la charge du Preneur.

Le Preneur supportera également les grosses réparations occasionnées soit par le défaut de réparation d'entretien et ce, par application expresse de l'article 605 alinéa 2 du code civil, soit par les dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel, ou de ses visiteurs dans les lieux loués.

Le Preneur supportera, à compter de la mise à disposition des biens immobiliers donnés à bail, la quote-part afférente aux locaux loués tant dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'ensemble immobilier, que dans celles relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes de l'ensemble immobilier.

Il prendra toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation et de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place, lesdites prestations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur entretiendra les lieux loués de façon constante et les rendra en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien, les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, les fermetures intérieures et extérieures, les vitres, sans pouvoir exercer aucun recours contre le Bailleur.

De son côté, le Bailleur conservera à sa charge :

- les dépenses relatives aux grosses réparations limitativement énumérées à l'article 606 du Code civil, ainsi que les honoraires liés à la réalisation de ces travaux,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,
- les dépenses relatives aux travaux ayant pour objet la mise en conformité des Locaux avec la réglementation applicable dès lors que ces travaux relèvent des grosses réparations de l'article 606 du Code civil,

Les dépenses se rapportant à des travaux d'embellissement y compris celles relatives à des grosses réparations telles que mentionnées à l'article 606 du Code civil, celles relatives à des travaux ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation les Locaux relevant des grosses réparations de l'article 606 du Code civil, dès lors que leur montant excéderait le coût de remplacement à l'identique, seront exclues des obligations du Bailleur.

Un inventaires des catégorie de charges et leurs répartition entre le Preneur et le Bailleur figure en Annexe du présent bail **(Annexe 4)**.

SR EJ. H.K

Scanné avec CamScanner

4.5 Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

Le Bailleur précise qu'il n'a pas fait de travaux les trois années précédentes.

Il indique qu'il n'envisage pas dans les trois années suivantes d'effectuer de travaux.

Ces informations doivent être communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le Bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux.

4.6 Travaux effectués par le Bailleur

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

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

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

Le Preneur ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone et le chauffage.

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

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

4.7 Information du Bailleur

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

Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

Scanné avec CamScanner

4.8 Améliorations

Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Le Preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs sous réserve d'en informer préalablement le Bailleur.

Si ces travaux devaient consister en des changements de distribution, de démolition, des percements de murs, cloisons, planchers, dallages, ou affecter même partiellement le gros œuvre ou l'aspect extérieur de l'immeuble, ils ne pourront être faits que, sous réserve de l'accord exprès et écrit du Bailleur, avec le concours de l'architecte du Preneur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur, et si bon semble au Bailleur, avec le concours de son propre architecte.

Etant ici précisé que le Preneur devra obtenir, préalablement à la réalisation des travaux, toutes autorisations d'administratives.

En cas d'accord exprès du Bailleur en vue de la réalisation de travaux par le Preneur, il est expressément convenu entre les Parties que l'autorisation du Bailleur et la surveillance des travaux par un architecte agréé par le Bailleur ne sauraient en aucune façon engager la responsabilité du Bailleur ni atténuer celle du Preneur tant entre les Parties qu'à l'égard des tiers, notamment des voisins.

Tous les travaux d'embellissements, améliorations, installations de cloisonnements ou constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par des dispositions législatives ou réglementaires, faits par le Preneur à la prise de possession ou en cours de bail, deviendront, lors de la cessation du bail, et ce, à quelque moment et pour quelque cause que ce soit, la propriété du Bailleur, sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit Bailleur d'exiger la remise des lieux, en tout ou partie, dans l'état primitif, aux frais du Preneur, même pour les travaux expressément autorisés par le Bailleur.

Il est toutefois précisé en tant que de besoin que les équipements matériels et installations non fixés à demeure financés par le Preneur et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeuble par destination resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de sa sortie, à charge pour lui de remettre les biens immobiliers, objet des présentes, en état après cet enlèvement.

4.9 Impôts – Taxes – Contributions et charges diverses

1°) - Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle ou relatifs à ses activités et à son exploitation dans les Locaux. Il devra justifier de leur paiement à toute réquisition du Bailleur et notamment en fin de jouissance, huit jours au moins avant son départ en fin de Bail.

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

Scanné avec CamScanner

générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

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

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

2°) – Au surplus, le Preneur remboursera au Bailleur les impôts fonciers et les taxes additionnelles à la taxe foncière au prorata de la surface du local loué et notamment la taxe annuelle sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux, les Locaux de stockage et les surfaces de stationnement annexées afférentes aux Locaux, le cas échéant, ainsi que toute autre taxe additionnelle à l'impôt foncier afférent aux Locaux qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe.

En outre, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part, au prorata des surfaces exploitées, de toutes charges, fournitures et prestations relatives à l'usage et à l'entretien des parties communes.

3°) - Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

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

<u>4.10 Règlement des charges et redevances</u>

Le Preneur réglera au Bailleur, en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une somme de CENT EUROS H.T (100 €) H.T., à titre de provision sur les charges et redevances lui incombant.

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

L'état récapitulatif annuel qui inclut la liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au Preneur au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi.

Le Bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges et redevances imputés à celui-ci.

A titre informatif, un état récapitulatif du montant des charges et redevances à jour à la date des présentes a été communiqué par le Bailleur au Preneur préalablement aux présentes.

SR ET. H.K

Scanné avec CamScanner

4.11 Occupation - Jouissance

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

Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants, de son fait, ou de celui de ses préposés et, en assurer le bon ordre, la propreté, l'hygiène ou le service.

Notamment, il ne devra faire aucun travail ni quoi que ce soit qui puisse gêner les autres occupants. Il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles.

Le Preneur devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie auxquelles les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet. En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le Preneur ne pourra rien réclamer au Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'évacuation de tous déchets et détritus de ses locaux, de n'utiliser pour l'évacuation de tous déchets et détritus de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune ou tout organe compétent en la matière, les règlements ou, à défaut, par le syndic, le Bailleur, ou son mandataire. Le Preneur portera, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets aux heures qui lui seront prescrites.

Le Preneur devra également supporter tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins de celui dont fait partie les lieux loués, quelles que soient leur durée et gêne qui puissent en résulter pour l'exploitation de ses activités, ou pour pénétrer dans les lieux loués, sauf son recours contre l'administration, l'entrepreneur des travaux, les propriétaires voisins, en laissant toujours le Bailleur hors de cause.

Le Preneur ne pourra poser ni plaque, ni enseigne, ni store ou volet ou réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable du Bailleur, lequel pourra être donné par tous moyens. A ce titre, les Parties conviendront, avant le 30 juin 2022, de l'enseigne que le Preneur installera à l'extérieur des lieux loués. Le Preneur sollicitera, en tant que de besoin, les autorisations prévues par les dispositions régissant l'ensemble immobilier dont dépendent les biens immobiliers, objet des présentes, étant toutefois précisé que le Preneur fera son affaire personnelle des autorisations administratives exigées et du règlement des taxes qui pourraient être dues de ce fait, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur supportera seul les frais d'installation de cette enseigne.

Scanné avec CamScanner

Celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier à première demande écrite du Bailleur. Il procèdera à sa dépose en fin de bail ou en cas de résiliation pour quelque cause que ce soit, à ses frais.

Lors de tous travaux de ravalement, le Preneur devra déplacer et replacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance des lieux qui lui sont loués, le Bailleur ne pouvant, en aucun cas et à aucun titre, être recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués.

Le Preneur pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls. Le Preneur fera son affaire personnelle de la souscription de tous contrats avec toute compagnie pour l'usage et la consommation de gaz, eau, électricité, téléphone, chauffage, etc...et ne pourra en aucun cas tenir pour responsable le Bailleur par suite de suppression temporaire ou de réduction de ces services. Le Preneur supportera notamment l'ensemble des frais de raccordement aux réseaux, les locaux étant délivrés avec les réseaux en attente de raccordement.

Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

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

4.12 Abus de jouissance - Tolérances

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

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

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

4.13 Renonciation à recours contre le Bailleur

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

SR EJ H.K

Scanné avec CamScanner

- en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'immeuble ;

- en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'immeuble, sur les aires de stationnement, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance;

- en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur ;

- en cas de modifications dans le gardiennage, lorsqu'il en existe, décidées par le Bailleur ou son mandataire ;

- au cas où les Locaux se révéleraient impropres à l'exercice des activités du Preneur.

Le Preneur renonce également à réclamer au Bailleur et à son mandataire, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance et/ou perte d'exploitation du fait de l'arrêt total ou partiel de son activité, et fera son affaire personnelle de la souscription de toute garantie auprès de ses assureurs couvrant ces risques avec renonciation à recours.

4.14 Exploitation

Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter.

L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture hebdomadaire ou pour congés ou pour permettre l'exécution de travaux.

4.15 Sous-location - Cession

1°) La sous-location partielle ou totale des Locaux est strictement interdite, en conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas consentir un quelconque droit d'occupation au profit d'un tiers, même à titre gratuit, sur tout ou partie des Locaux.

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

SR EJ H.K

Scanné avec CamScanner

2°) Le Preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte céder son droit au bail, sans le consentement préalable et par écrit du Bailleur, sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce, sous peine de nullité de la cession consentie au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs , et ce à hauteur maximum de trois ans de loyer HT HC à compter de la cession.

L'article L145-16-1 du Code de commerce dispose que si la cession du bail commercial est accompagnée d'une clause de garantie du cédant au bénéfice du Bailleur, ce dernier doit informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Toute cession devra être réalisée par acte authentique ou par acte sous seing privé, auquel le Bailleur sera appelé par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée au moins quinze jours à l'avance. Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte portant cession et être accompagnée d'un projet d'acte de cession.

Une copie de l'acte portant transfert de propriété lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

En cas de cession du fonds de commerce, le Bailleur bénéficiera pour lui-même ou pour toute personne physique ou morale qu'il se substituerait, d'un droit de préférence.

Le Preneur devra prévenir le Bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception au moins deux mois avant la signature de l'acte, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée, en notifiant le projet complet de cession.

Le Bailleur, ou toute personne morale ou physique qu'il plaira de substituer, pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai de deux mois à compter de la réception de la notification ci-dessus visée, un droit de préemption à prix et conditions égaux.

A défaut d'exercice dudit droit dans le délai ci-dessus visé, le Bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le Bailleur devant dès lors être appelé à concourir à l'acte, par lettre recommandée avec accusé de réception, dont un original lui sera remis sans frais.

<u>4.16 Assurances</u>

Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée du bail.

SR ET. H.K

Scanné avec CamScanner

Le Preneur assurera pendant la durée du bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes, le dégât des eaux, le bris de glaces, le vol, le vandalisme, et compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation des locaux.

Les parties conviennent de renoncer réciproquement à tous recours l'une contre l'autre et contre leurs assureurs respectifs. Elles sont informées que cette renonciation devra être signifiée à leurs assureurs par lettre recommandée avec accusé de réception et figurer dans les contrats d'assurance.

4.17 Visite des lieux

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, une fois par an, pour s'assurer de leur état et si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que deux fois par semaine et à heures fixes de façon à ne pas perturber l'exercice de l'activité. Le Preneur supportera l'apposition sur la vitrine par le Bailleur de tout écriteau ou affiche annonçant la mise en location ou la mise en vente de l'immeuble.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres, après avoir été prévenu 48h à l'avance par écrit par le Bailleur.

4.18 Destruction des locaux

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

En cas de destruction partielle, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, le Preneur peut soit demander la continuation du bail avec une diminution du loyer soit demander la résiliation totale du bail.

SR EJ H.K

Scanné avec CamScanner

4.19 Expropriation

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

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

4.20 Restitution des lieux

Il est convenu entre les parties que le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquis, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail. En cas de difficultés, un état des lieux pourra être effectué par Huissier à l'initiative de la partie diligente, les frais étant alors partagés entre les parties.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur.

Le Preneur devra, dans les quinze jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis.

S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées.

Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

SR E.J. H.K

Scanné avec CamScanner

ARTICLE 5 – LOYER - FRANCHISE

Le bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors taxes et hors charges de VINGT QUATRE MILLE EUROS (24.000 €) que le Preneur s'oblige à payer au domicile ou siège du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui, mensuellement d'avance par virement bancaire.

Compte tenu des travaux d'aménagement intérieur qui doivent être réalisés par le Preneur, le Bailleur lui consent une franchise de loyer à compter de la date de prise d'effet du bail jusqu'au 31 mai 2022.

Ainsi, le loyer sera payable mensuellement et d'avance et pour la première fois le 1er juin 2022.

ARTICLE 6 - REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37 et L.145-38 du Code de commerce, et R 145-20 du même Code.

La révision du loyer prend effet à compter de la date de la demande en révision.

A cet effet, la demande de révision du loyer s'effectuera, conformément aux dispositions de l'article L 145-38 du Code de commerce, tous les trois ans à la date anniversaire de l'entrée en jouissance, sur la base de l'indice des loyers commerciaux, le dernier indice connu à la date de la révision étant alors comparé au dernier indice connu lors de la précédente révision.

L'application de cette clause de révision se fera dès la publication de l'indice.

La demande de révision doit être formée par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente, sauf modification notable des facteurs de commercialité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice choisi en conformité des dispositions légales applicables.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du BIEN, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

Scanné avec CamScanner

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

ARTICLE 7 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer déterminé ci-dessus, sera indexé chaque année, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, sur l'indice des loyers commerciaux.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail (à savoir l'indice des loyers commerciaux du 4ème trimestre 2021 fixé à 118,59 paru le 23 mars 2022), et l'indice de comparaison, celui du même trimestre de l'année suivante ;

1. Pour les indexations suivantes, l'indice de base sera le précédent indice de comparaison, et l'indice de comparaison l'indice du même trimestre de l'année suivante ;

2. Le jeu de la clause d'indexation n'étant subordonnée à aucune notification, l'indexation s'appliquera de plein droit ;

   Le fait de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans les droits des parties à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif ;

3. Si l'indice ILC cessait d'être publié, l'indice légal de remplacement serait automatiquement appliqué.

ARTICLE 8 - TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare que le loyer s'entend HT.

Dans l'hypothèse où il viendrait à être soumis à une taxe (TVA ou CRL ou taxe de substitution ou complémentaire) quelle qu'en soit la cause et la nature, le Preneur supportera la charge de cette taxation, soit directement, soit en remboursant auprès du Bailleur le montant que celui-ci aura réglé, ce à quoi le Preneur s'oblige expressément.

ARTICLE 9 - DEPOT DE GARANTIE

A la garantie du paiement régulier des loyers ci-dessus stipulés, en principal, intérêts, frais et accessoires et de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le Preneur remettra directement au Bailleur au jour de la signature des présentes, qui le reconnaît et lui en donne quittance, un chèque de 4.000 € à titre de dépôt de garantie, correspondant à 2 mois de loyer, hors taxe sur la valeur ajoutée.

Dont quittance

SR EJ

Scanné avec CamScanner

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de tous les loyers, charges et impôts récupérables, et toutes indemnités de quelque nature qu'elles soient, que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Le dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Dans le cas de résiliation du bail pour inexécution de ses conditions ou pour une cause quelconque imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur de plein droit à titre de dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

En cas de variation de loyer ainsi qu'il a été prévu ci-dessus, la somme versée à titre de dépôt de garantie devra être ajustée dans la même proportion.

ARTICLE 10 - DROIT D'ENTREE

D'un commun accord entre les Parties, le Preneur paiera au Bailleur la somme de TRENTE MILLE EUROS HORS TAXES (30.000 € H.T.) par virement bancaire dès que possible et au plus tard le 31 mai 2022.

Ce droit d'entrée correspond à une indemnité compensatrice versée par le Preneur au Bailleur en contrepartie d'éléments de nature diverse consentie par le Bailleur au Preneur et notamment d'avantages commerciaux sans rapport avec le loyer.

ARTICLE 11 - DROIT DE PREFERENCE DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

Le Preneur bénéficie d'un droit de préférence en cas de vente du local, droit de préférence régi par les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce qui en définit les modalités ainsi que les exceptions.

ARTICLE 12 - CLAUSE RESOLUTOIRE

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

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

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses du Bail et en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyer et charges, réajustement de loyer du fait d'une révision ou d'une indexation, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier, à l'occasion de quelles que procédures

Scanné avec CamScanner

que ce soient, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité, ni de former une demande en justice, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai ci-dessus.

Si le preneur refusait d'évacuer les lieux, après résiliation, son expulsion pourrait avoir lieu sans délai sur une simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal Judiciaire compétent, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel.

Si le Preneur n'évacuait pas les lieux, il devrait verser au Bailleur une indemnité journalière d'occupation égale au double du dernier loyer TTC annuel en vigueur divisé par 365 et au paiement des charges correspondantes.

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellements, la somme due ou payée à titre de garantie par le preneur restera en totalité acquise au "Bailleur" à titre d'indemnité, et sans exclure tous autres dommages et intérêts s'il y a lieu, nonobstant le paiement dû.

Sauf en cas de résiliation amiable (possibilité de versement d'une indemnité), il ne sera jamais dû d'indemnité par le propriétaire. En outre, et sans qu'il soit dérogé à la présente clause résolutoire, le Preneur s'engage formellement, en cas de non-paiement des loyers, des charges et des prestations, à régler tous les frais et honoraires engagés par le Bailleur dans le cadre de toute procédure en recouvrement que celui-ci serait obligé d'intenter.

Toute offre de paiement intervenant après la mise en œuvre de la clause résolutoire ne pourra faire obstacle à la résiliation du bail.

Conformément au deuxième alinéa de l'article L 145-41 du Code de commerce, tant que la résiliation ne sera pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée, le juge pourra, en accordant des délais dans la limite de deux ans, suspendre la résiliation et les effets de la présente clause.

ARTICLE 13 - DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

SR EJ H.K

Scanné avec CamScanner

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;

- et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

Il est en outre précisé que la destination permise par le bail n'entre pas dans le cadre des dispositions de l'article 631-7 du Code de la construction et de l'habitation et n'est pas prohibée par un quelconque règlement.

ARTICLE 14 – FRAIS – DROITS - HONORAIRES

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

Enfin, les honoraires de commercialisation du cabinet RESEAU BROKERS d'un montant de 10.000 € H.T. seront à la charge du Preneur qui s'oblige à les payer dès que possible.

ARTICLE 15 - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les Parties font élection de domicile savoir :
- Le Bailleur à l'adresse ci-dessus mentionnée en tête des présentes
- Le Preneur à l'adresse ci-dessus mentionnée en tête des présentes,

ARTICLE 16 – ANNEXES

Le présent bail comprend les annexes suivantes :

Annexe 0 : Pouvoirs
Annexe 1 : Extrait des statuts constitutifs de la société BONDE
Annexe 2 : Etat des lieux d'entrée
Annexe 3 : Diagnostics techniques
Annexe 4 : Inventaire des catégories de charges à la charge du Preneur

Les signatures figurent en dernière page après les annexes.

S.R

SR E.T. H.K

Scanné avec CamScanner

Annexe 0

Pouvoirs

SR EJ HK

Scanné avec CamScanner

RICARANT DAVID
président de la Holding JAFAR
10 RUE EDOUARD BRANLY
33140 VILLENAVE D'ORNON
N° tél. 0678306870

dricarant@gmail.com

Mr et Mme RIVOAL

9 route de Paris

33910 Saint-denis-de-pile

Lettre recommandée avec accusé de réception
Objet : Lettre de procuration

Je soussigné RICARANT David, né(e) le 11 mars 1978 à Blois, demeurant 10 rue Edouard BRANLY 33140 Villenave d'ornon, agissant en qualité de mandant,

Donne pouvoir à Madame JOLIVET Emilie, né(e) le 11 mai 1982 à Rennes, demeurant 14 rue Paul DENUCE 33800 Bordeaux, agissant en qualité de mandataire,

Afin d'effectuer toutes les formalités mentionnées ci-après comme j'aurais pu le faire moi-même.

Le mandataire pourra notamment :

Signer à ma place le bail locatif du logement/local situé 1 rue Montméjean 33100 Bordeaux.

Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra signer et passer tous les actes et toutes les pièces nécessaires à la conclusion du bail pour lequel il a obtenu procuration.

La présente procuration pourra faire l'objet d'une révocation par le mandant ou par le mandataire, au moyen d'une lettre recommandée envoyée avec avis de réception, adressée à l'autre partie, le mandat prenant fin le premier jour ouvré après réception de la lettre.

Fait à Villenave d'ornon le 18/05/2022

Le mandant RICARANT David,(signature précédée de la mention « Bon pour pouvoir »)

Bon pour Pouvoir

Le mandataire JOLIVET Emilie, (signature précédée de la mention « Lu et accepté le pouvoir »)

S.R

S.R E.J. A.K

Scanné avec CamScanner

...nagem em ambiente de leitores ótico
...riservato all'autorità
...ningen van bevoegde instanties
...reservado às entidades competentes
...ainitir o pasaporte / Varattu passinantoviranomaisille
...hållet utlämnande myndighet.

Ce passeport contient un composant électronique.
Il convient d'en prendre soin, et en particulier
de ne pas le plier, le perforer, l'exposer à des températures
extrêmes ou à une humidité excessive.

This passport contains sensitive electronics.
For best performance please do not bend,
perforate or expose to extreme temperatures
or excess moisture.

Signature du titulaire/Holder's signature

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PASSEPORT
PASSPORT

Passeport n° / Passport no
15CF17997

RICARAN
David, M

Nationalité / Nationality
Français

Date de naissance / Date of birth
11 03 1978

Date de délivrance / Date of issue
01 06 2015

Autorité / Authority (7)
Préfecture de Gironde BORDEAUX

Date d'expiration / Date of expiry (1)
31 05 2025

Sexe (3) / Sex (3) Taille / Height (5) Couleur des yeux / Colour of eyes (8)
M 1,76 m MARRON

Lieu de naissance / Place of birth
LOIS

Domicile / Address (9)
50 BIS AVENUE BERNARD CORM
33140 VILLENAVE-D'ORNON
FRANCE

P<FRARICARANT<<DAVID<MAURICE<ROLAND<<<<<<<<<
15CF179976FRA7803118M2505314<<<<<<<<<<<<<<08

S.R

E.J. H.K

Scanné avec CamScanner

Nom Prénom : Julivet Félix

Adresse complète : 9 Rue du Fours 60810 Jaux

N° tél. (fixe ou portable) : 33 6 04 44 42 40

Adresse électronique : fe.julivet@free.fr
félix.cally.julivet@orange.fr

Nom du propriétaire ou raison sociale

Adresse complète du propriétaire

CP – Ville

16/10/2022

Lettre recommandée avec accusé de réception

Objet : Lettre de procuration

Je soussigné (Nom et Prénom), né(e) le (date de naissance) à (lieu de naissance), demeurant (indiquer votre adresse), agissant en qualité de mandant,

Donne pouvoir à (titre, Nom et Prénom), né(e) le (date de naissance) à (lieu de naissance), demeurant (indiquer l'adresse), agissant en qualité de mandataire,

Afin d'effectuer toutes les formalités mentionnées ci-après comme j'aurais pu le faire moi-même.

Le mandataire pourra notamment :

Signer à ma place le bail locatif du logement/local situé (indiquer l'adresse du logement ou du local)

Aux effets ci-dessus, le mandataire pourra signer et passer tous les actes et toutes les pièces nécessaires à la conclusion du bail pour lequel il a obtenu procuration.

La présente procuration pourra faire l'objet d'une révocation par le mandant ou par le mandataire, au moyen d'une lettre recommandée envoyée avec avis de réception, adressée à l'autre partie, le mandat prenant fin le premier jour ouvré après réception de la lettre.

Fait à (indiquer le lieu et la date) : Jaux le 16/09/2022

Le mandant (Nom et Prénom), (signature précédée de la mention « Bon pour pouvoir »)

Félix Julivet

Le mandataire (Nom et Prénom), (signature précédée de la mention « Lu et accepté le pouvoir »)

Félix Julivet
Bon pour Pouvoir

Scanné avec CamScanner

Annexe 1

Extrait des statuts constitutifs de la société BONDE

S.R

SR E.J. H.K

Scanné avec CamScanner

Annexe 4

Inventaire des catégories de charges à la charge du Preneur

I – CHARGES GENERALES

- Réparation, remplacement, rénovation, embellissement, mise en conformité et amélioration portant sur les gros murs, les façades, la toiture, les têtes de cheminée, les escaliers, les canalisations et réseaux, les halls d'entrée et locaux communs, qu'elle qu'en soit la cause (usure normale, vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou règlementation), exception faite des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil.

- Prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salariées et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacement, abonnements, taxes....) d'entretien, de réparation, de vérification, de rénovation, de modernisation, de création et de remplacement des locaux et de ses équipements ainsi que des parties communes de l'immeuble au prorata de la surface occupée, ayant un caractère obligatoire ou non, qu'elle qu'en soit la cause (usure normale, vétusté, force majeure ou injonction de l'Administration et/ou règlementation) portant sur :

  • les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation, grilles... ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil ;

  • les menuiseries intérieures et extérieures ;

  • les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures ;

  • les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'immeuble, systèmes d'épuration et de filtration ;

  • les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux ;

  • les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries ;

  • les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets ;

  • les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve ;

  • les ascenseurs, monte-charges, nacelles ;

  • les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme ;

  • les revêtements des murs, plafonds et sols.

- Frais et honoraires générés par la réalisation des travaux prévus ci-dessus, y compris les honoraires et frais d'études.

S.R H.K E.J. SR

Scanné avec CamScanner

- Frais liés aux services collectifs de l'Immeuble, tels que ceux relatifs au gardiennage occasionnel ou continu, à la collecte des déchets, frais d'administration des parties communes de l'Immeuble dont dépendent les locaux,
- Rémunérations et charges sociales du personnel administratif et/ou technique et/ou les montants facturés par des entreprises extérieures chargées notamment du gardiennage, du nettoyage, de l'entretien.
- Frais d'achat de produits ménagers, matériels d'entretien, mobilier, outillage, système de surveillance, et tous éléments nécessaires à la sécurité, achat et entretien des compteurs d'eau, d'électricité ou de gaz, poubelles, enlèvement des ordures ménagères.
- Frais de dératisation, désinfection et désinsectisation des parties communes et/ou équipements communs.
- Frais d'assurances souscrites par le Preneur.
- Toutes consommations personnelles du Preneur pouvant résulter d'abonnements individuels.

II – IMPOTS, TAXES ET REDEVANCES

- Taxe d'enlèvement des ordures ménagères.
- Taxe de balayage.
- Taxe sur les bureaux, locaux commerciaux de stockage ou surfaces de stationnement.
- Et plus généralement : tous les impôts, redevances, contributions et taxes, actuels et futurs, liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le preneur bénéficie directement ou indirectement ainsi que toutes nouvelles taxes municipales ou autres et augmentation d'impôts pouvant être créées.
- Taxe foncière, taxe additionnelle à la taxe foncière ainsi que les frais de gestion de la fiscalité locale y afférentes.
- Contributions personnelles du Preneur, dont la contribution économique territoriale, les impôts et taxes à sa charge personnelle.

Scanné avec CamScanner

Fait à Bordeaux,
Le 18 mai 2022,
En deux exemplaires,

Le Bailleur

Madame Sylvie RIVOAL

Monsieur Stéphane RIVOAL

Le Preneur

Madame Emilie JOLIVET

Madame Hélène KOMSAN

CAPITAL CONSEIL ET MANAGEMENT
Représentée par Madame Emilie JOLIVET

JAFAR
Représentée par Madame Emilie JOLIVET

Scanné avec CamScanner