

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

1°) La Société Civile Immobilière

au capital de 1525 €€ dont le siège social est à

Immatriculée au RCS de Bordeaux sous le numéro ou toute personne morale
s'y substituant, représentée par la , en qualité d'associé
gérant elle-même représentée par Monsieur

Ci après désignée le « BAILLEUR »,

De première part,

2°) La société

Société à Responsabilité Limitée au capital de 6 000 euros dont le siège social est à

Sous le numéro d'immatriculation u RCS de BORDEAUX,

Représentée par Madame
en qualités de gérants, dûment habilités à l'effet des présentes.

Ci après désignée le « PRENEUR »,

De seconde part,

Les soussignés de première et deuxième part pourront être désignés ensemble aux
présentes les « PARTIES ».

PREALABLEMENT AUX PRESENTES, IL A ETE CONVENU CE QUI SUIT :

AL ZG CZ ZG¹ ZC

Le BAILLEUR est propriétaire dans un ensemble immobilier en cours de construction dénommé « Les Lumières d'Ornano », d'une surface commerciale de 110 m², situé à Bordeaux, (33000) 24 rue du Général LARMINAT.

Le PRENEUR s'est déclaré intéressé pour prendre en location commerciale le local ci-après désigné, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par la présente convention.

Les Parties se sont ainsi rapprochées afin de conclure le présent bail commercial.

IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail à usage commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce et par les articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui l'accepte, l'immeuble dont la situation et la désignation suivent et ce, aux charges et conditions particulières et générales ci-après énoncées :

TITRE 1 / STIPULATIONS GENERALES

I. DESIGNATION DES LOCAUX LOUES

Le BAILLEUR donne, par les présentes, à bail au PRENEUR qui l'accepte, un local commercial dont les caractéristiques sont décrites au Titre 2 « stipulations particulières » du présent bail.

Le PRENEUR déclare que ce local est conforme à l'usage qu'il entend en faire et dispense le BAILLEUR de plus amples descriptions.

Le PRENEUR reconnaît que local sera livré brut de tout embellissement et de tout aménagement, les travaux afférents restant à sa charge.

Les parties conviennent que les lieux loués forment un tout indivisible et ayant un caractère commercial pour le tout.

II. DUREE.

II.1 Le présent bail prend effet à la date précisée ci-après au Titre 2 « stipulations particulières » et ce, pour une durée 9 années.

II.2 Durant l'exécution du contrat, le PRENEUR aura la faculté de résilier le bail à l'expiration de l'une ou l'autre des deux premières périodes triennales en prévenant le BAILLEUR par acte extrajudiciaire six mois au moins à l'avance.

Le BAILLEUR disposera de cette même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18 ou L145-24 du Nouveau Code de Commerce en vue de construire, reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, ou encore d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

III- DESTINATION DES LIEUX LOUES.

AL
ZG
CE² ZG² ZC

Les locaux devront être affectés par le PRENEUR à l'usage exclusif défini au Titre 2 « stipulations particulières » du présent bail.

Le PRENEUR ne pourra sous aucun prétexte changer la destination des lieux loués, ni la nature ou le commerce exploité.

Toutefois, le PRENEUR peut adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de commerce ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code.

IV. PAS DE PORTE

Pour tenir compte du préjudice patrimonial résultant pour le BAILLEUR de la dépréciation de l'immeuble par l'octroi au PRENEUR de la propriété commerciale, ce dernier verse une somme à titre de pas de porte, à l'instant même au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne bonne et valable quittance.

Le montant de ce pas de porte et les dispositions qui le régissent sont exposées dans le Titre 2 « stipulations particulières ».

V. LOYER.

Le PRENEUR devra régler un loyer dont le montant est stipulé au Titre 2 « stipulations particulières » du présent bail.

Le PRENEUR paiera en sus une provision mensuelle sur charges telles que déterminées à l'article VIII.2 des « stipulations générales » et au Titre 2 « stipulations particulières » du présent bail.

En cas de non paiement à son échéance du loyer par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le BAILLEUR pourra recevoir les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque. Ces pénalités seront calculées à un taux d'intérêt légal en vigueur, chaque mois commencé étant dû.

VI. REVISION DU LOYER.

A chaque date d'anniversaire du présent bail, le loyer minimum garanti sera automatiquement révisé par référence à l'évolution de l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui publié et connu à la date d'échéance du terme annuel.

Cette indexation sera appliquée annuellement à la date d'anniversaire de l'entrée en jouissance des locaux par le PRENEUR.

Il est précisé à cet égard que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base le dernier indice publié au jour de l'entrée en jouissance des locaux par le PRENEUR.

Au cas où, à l'expiration d'une année de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette année resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera

AL ZG² CZ³ ZC³ ZG

réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le PRENEUR à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où pour quelque raison que ce soit cet indice INSEE cessait d'être publié, il serait remplacé, à défaut d'un nouvel indice officiel, par un indice équivalent, choisi par accord amiable entre les parties, ou, à défaut par voie d'expertise effectuée par ordonnance du Président du Tribunal de Grande Instance, rendue sur requête de la partie la plus diligente.

VII. 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 a remis ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît et lui en donne quittance, une somme correspond au montant hors taxe de DEUX (2) mois du loyer minimum garanti, à titre de dépôt de garantie.

Dont quittance

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. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf application de la loi.

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.

VIII CAUTION BANCAIRE

NEANT

IX. CHARGES.

1) charges personnelles

Le PRENEUR s'engage à assumer ou rembourser au Bailleur l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux.

Le PRENEUR devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le BAILLEUR pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur acquit, notamment en fin de bail et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

2) remboursement des charges au BAILLEUR

Le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR les charges dites récupérables conformément aux dispositions du décret n°87-713 du 26 août 1987, ainsi que sans que cette liste soit exhaustive :

AL ZG y CZ 4 ZC ZG

- tous les impôts taxes et contributions, ou autres de nature quelconque auxquelles les locaux loués, ou la location elle-même, pourront être assujetties,
- ainsi que toutes taxes municipales, charges de ville assises sur les dits locaux, tels que les taxes d'enlèvement d'ordures ménagères, de balayage, les droits de voirie et autres taxes payables en contrepartie des services dont le PRENEUR profite directement
- les primes d'assurance de l'immeuble supportées par le BAILLEUR

Le PRENEUR acquittera ou remboursera au BAILLEUR le montant de l'impôt foncier.

Le paiement de ces charges donnera lieu au versement par le PRENEUR de provisions mensuelles appelées en même temps que les loyers, dont le montant sera établi sur la base de l'ensemble des charges constaté au cours de l'année précédente ou par l'état prévisionnel s'il en est établi un, des dépenses pour l'année en cours.

L'ensemble de ces charges feront l'objet d'une régularisation annuelle, le BAILLEUR pourra mettre à disposition du PRENEUR les pièces justificatives y afférent.

X - CONDITIONS GENERALES.

Le présent bail est conclu aux conditions ordinaires et de droit en pareille matière et, en outre, à celles ci-après énoncées, que le PRENEUR s'oblige à exécuter.

1) Etat des Lieux.

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans l'état qu'ils auront lors de la livraison, sans pouvoir exiger aucune réparation autre que celles le cas échéant expressément envisagées aux présentes.

Un état des lieux sera dressé contradictoirement entre les parties lors de l'entrée du PRENEUR dans les locaux.

2) Sous-location - Cession.

2.1 Droit de préemption

2.1.1 au profit du PRENEUR

En cas de vente par le BAILLEUR des murs du local commercial le PRENEUR bénéficiera d'un droit de préemption sur ledit local. Ce droit de préemption ne pourra pas être actionné dans le cas d'une cession globale de l'ensemble immobilier.

Ce droit de préemption ne trouvera pas à s'appliquer aux cessions à titre onéreux (vente, apport, échange etc...) consenties par le BAILLEUR au profit de sociétés filiale du Groupe PICHET.

Le BAILLEUR devra en conséquence notifier au PRENEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

AL ZG ⁵ ZC
CZ ZG

.l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
.le prix de vente et ses modalités de paiement,
.toutes autres conditions de la vente projetée

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au PRENEUR d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

La notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le PRENEUR manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le PRENEUR aura la faculté, dans un délai de UN (1) mois après réception de cette notification, d'informer le BAILLEUR, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les trente (30) jours suivant la notification de la décision du PRENEUR.

2.1.2 au profit du BAILLEUR

En cas de cession du bail seul par le PRENEUR ou à l'acquéreur de son fonds de commerce, le BAILLEUR bénéficiera d'un droit de préemption.

Le PRENEUR devra en conséquence notifier au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception l'intégralité du projet d'acte de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification :

.l'état civil et l'adresse de l'acquéreur, s'il s'agit d'une personne physique ou la dénomination sociale et le siège social, s'il s'agit d'une personne morale en y joignant dans ce cas un extrait K bis délivré par le Registre du Commerce,
.le prix de vente du fonds et ses modalités de paiement,
.l'énumération qualitative et évaluation du stock,
.l'énumération des contrats conclus par l'entreprise en ce y compris les contrats de travail avec identification des co-contractants et leur ancienneté,
.toutes autres conditions de la vente projetée
.l'éventuelle garantie d'actif et de passif ou tout acte annexe formant un tout indivisible avec la cession considérée.

Dans le cas où la convention prévoirait d'ores et déjà les lieux, jour et heure prévus pour la réalisation de cette cession, celle-ci devra nécessairement prendre en considération le délai ci-après stipulé pour permettre au BAILLEUR d'exercer, s'il a lieu, le droit de préemption.

Il est en outre précisé :

-que l'accord de principe éventuellement donné par le BAILLEUR avant communication de l'intégralité du contrat de cession ne peut dispenser le PRENEUR de procéder à la notification requise dans les termes de la présente convention,
-qu'à compter de cette notification, toute substitution d'une personne physique ou morale à l'acquéreur mentionné dans le projet d'acte devra faire l'objet d'une nouvelle notification au BAILLEUR, celui-ci disposant d'un nouveau délai pour exercer son droit de préemption dans les conditions prévues au présent article,

AL ZG

6 ZC
ZG
CE

-que la notification vaut offre de vente aux conditions qui y sont convenues : si le BAILLEUR manifeste son intention d'exercer le droit de préemption qui lui est reconnu selon les modalités ci-après exposées, les dispositions de l'article 1589 al. 1 du Code Civil seront applicables à l'offre ainsi faite.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans un délai de deux (2) mois après réception de cette notification, d'informer le Preneur, dans les mêmes formes, à égalité de condition, de sa décision d'user de ce droit à préemption.

En cas de mise en œuvre du droit de préemption, la cession devra alors être régularisée dans les trente (30) jours suivant la notification de la décision du BAILLEUR.

2.3 Le PRENEUR ne pourra en aucun cas, sans l'accord du BAILLEUR, céder son droit au présent bail si ce n'est à l'acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

La cession devra porter sur la totalité des activités commerciales exercées par le PRENEUR dans les lieux loués.

Le cédant, le cessionnaire de même que les successeurs de celui-ci en cas de cessions successives demeureront garants et répondant solidaires du paiement des loyers, de leurs accessoires, des indemnités d'occupation dues, le cas échéant, comme de l'exécution de toutes les clauses du présent bail, et ce quelle que soit la période pendant laquelle le fonds aura été exploité par l'un d'entre eux et pendant le cours du présent bail et de sa tacite reconduction.

Cette garantie solidaire sera due tant par tout cédant du chef du ou des cessionnaires, que réciproquement par tout cessionnaire du chef de tout cédant et ce sans que le BAILLEUR ne soit tenu d'effectuer la moindre formalité ou dénonciation notamment dans l'hypothèse où des délais de paiement seraient consentis amiablement ou judiciairement au débiteur principal. La garantie restera due en cas de résiliation du bail pour quelque cause que ce soit, pendant la période d'occupation effective des locaux jusqu'à leur complète libération et remise des clés.

Le BAILLEUR sera appelé à concourir à l'acte de cession, quinze jours avant la date effective de la signature de celui-ci par lettre recommandée avec accusé de réception à laquelle sera joint le projet d'acte définitif de la cession.

Une notification par exploit d'huissier devra être faite au BAILLEUR de cette cession dans les meilleurs délais.

En outre, tout acte de cession devra faire expressément obligation au cessionnaire de verser intégralement le dépôt de garantie entre les mains du cédant, le cessionnaire étant subrogé dans les droits du cédant.

Enfin, il est précisé que le PRENEUR devra, préalablement à la cession, être à jour dans le règlement des loyers, charges et accessoires et faire son affaire personnelle du paiement de ses charges salariales, fiscales et sociales.

3) Obligations d'exploiter.

Le PRENEUR devra maintenir la totalité des lieux constamment exploités et garnis en tout temps de marchandises, matériels, mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution de toutes les conditions du bail.

Le non respect des dispositions de ce paragraphe sont susceptibles d'entraîner la résolution de plein droit du présent bail, si bon semble au BAILLEUR conformément aux dispositions de l'article X des présentes stipulations générales intitulé « clause résolutoire ».

AL ZG 4
CE
ZC
7 ZG

4) Assurance.

- Le PRENEUR devra assurer à ses frais et maintenir pendant tout le cours de bail, ses meubles, matériels, aménagements et installations contre les risques d'incendie, explosions, bris de glace, foudre, dégâts des eaux garantissant ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement au jour du sinistre et ses responsabilités d'occupant à l'égard du BAILLEUR des voisins et des tiers en général.

- Le PRENEUR devra également, s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant et pour les montants maximaux admis par les compagnies d'assurances, contre le risque de responsabilité civile pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés à des tiers et au BAILLEUR, soit du fait de l'occupation des locaux, soit du fait ou de l'usage des aménagements et installations, soit du fait des préposés du PRENEUR de l'activité exercée.

- Le PRENEUR devra, sur simple demande du BAILLEUR, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

-Le PRENEUR devra déclarer au BAILLEUR tout sinistre, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

- Le PRENEUR s'engage à rembourser toute surprime auprès des autres occupants ayant pour conséquences les risques spéciaux découlant de son occupation ou de son activité.

5) Renonciation à recours

Le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur, toute société de son Groupe, le Mandataire du Bailleur et leurs assureurs respectifs, et s'engage à obtenir les mêmes renonciations à recours de son propre assureur pour les cas suivants :

- en cas de dommage, d'incendie, de vol, de dégâts des eaux, d'humidité ou de tout autre circonstance atteignant ses biens propres ou les biens pouvant être considérés comme immeubles par destination installés à ses frais ; le Preneur devant s'assurer contre ces risques,
- en cas de vol ou autres actes délictueux commis dans les lieux loués ou dans les parties communes, le Bailleur n'assumant lui-même aucune obligation de surveillance,
- en cas de modification, d'interruption ou de suppression du gardiennage,
- en cas d'agissements anormaux des autres commerçants ou occupant de l'immeuble, de leur personnel ou de leurs fournisseurs, des clients,
- en cas de défaut d'exploitation des autres locaux de l'immeuble ou de certains d'entre eux,
- en cas d'interruption ou de fonctionnement intempestif dans le service de l'eau, du gaz, de l'électricité, de la climatisation ou, d'une manière générale, en cas de mise hors service ou d'arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, dans le service des fluides, y compris dans les réseaux d'extincteurs automatiques, du chauffage ou du conditionnement d'air ou de l'un quelconque des éléments d'équipement commun du Centre,
- en cas de contamination des réseaux de chauffage, d'eau et de conditionnement d'air.

Le Preneur et ses assureurs renoncent également à réclamer au Bailleur, à toute société de son Groupe, à son Mandataire et à leurs assureurs respectifs, en cas de dommages matériels ou immatériels, des indemnités pour privation de jouissance ou perte

AL ZG 9
CA
ZC
8 ZG

d'exploitation du fait de l'interruption, totale ou partielle, de son exploitation pour quelque cause que ce soit.

Réciproquement, le Bailleur et ses assureurs renoncent à tous recours contre le Preneur et ses assureurs.

6) Destructons totale ou partielle des lieux.

Si les locaux viennent à être détruits en totalités, pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

7) Entretien des lieux.

Le BAILLEUR aura à sa charge les réparations afférentes aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres, des couvertures entières, celles des digues, des murs de soutènement, de soubassement, les poteaux d'assise de la terrasse, et la clôture. Toutes les autres réparations, seront à la seule charge du PRENEUR, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le PRENEUR devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement et par écrit le BAILLEUR de toute dégradation ou toute aggravation des désordres de toute nature dans les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences éventuelles de sa carence.

Le PRENEUR souffrira toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans les lieux loués et que le BAILLEUR aura estimés nécessaires. Il ne pourra demander aucune indemnité, ni diminution de loyer.

Si ces travaux, estimés nécessaires par le Bailleur, devaient excéder 40 jours sans interruption, le Preneur pourra demander une diminution de loyer.

De même devra-t-il supporter, sans recours contre le BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, par les voisins ou par des tiers, quelque gêne qui puisse en résulter, sauf recours éventuels contre leurs auteurs.

8) Travaux.

Le PRENEUR ne pourra faire dans les lieux loués aucune démolition, ni construction, et généralement, des travaux touchant au gros œuvre, sans avoir obtenu les autorisations administratives nécessaires et l'autorisation écrite du BAILLEUR.

Les plans des aménagements, installations, améliorations et embellissements projetés par le PRENEUR devront préalablement à toute exécution être soumis pour accord au BAILLEUR.

Tous les aménagements, installations, améliorations et embellissements effectués par le PRENEUR deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du BAILLEUR à l'expiration du bail.

Le BAILLEUR conserve en outre la faculté d'exiger en fin de bail la remise des lieux, en tout ou partie, dans leur état d'origine, au frais du PRENEUR, même pour des travaux qu'il aurait expressément autorisés.

AL ZG ⁴ CZ ZC
ZG

Les équipements, matériels et installations non fixées à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui lors de sa sortie.

Par dérogation à l'article 1719 du Code civil, le PRENEUR aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, et même si ces travaux touchent au gros-cœuvre et à la toiture.

Le PRENEUR exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

9) Exercice de l'activité.

Le PRENEUR s'engage :

- à faire son affaire personnelle et à ses frais de toutes modifications à apporter aux lieux loués et à leurs installations qu'il estimerait utile ou nécessaire à l'exercice de son activité ou qui seraient imposées par la législation en vigueur ou à venir et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail ;

- à faire son affaire personnelle de l'équipement des locaux en matériel de sécurité (extincteurs, etc.) conformément à la réglementation en vigueur et à en assurer l'entretien. Il devra à cet effet, souscrire tout contrat technique de maintenance et de vérification des matériels de sécurité ;

- le PRENEUR devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer l'activité mentionnée au présent bail n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet.

- le PRENEUR pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes en rapport direct avec son activité, sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

10) Jouissance des lieux

Le PRENEUR devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer aux dispositions du règlement intérieur de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou de nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra faire toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs et l'introduction d'animaux nuisibles, 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 ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques et des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

11) Visite des lieux

AL ZG 23
CG
10 ZC
ZG

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, en prévenant avec un préavis de 72 h heures et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail et en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter à toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR ou de son Notaire, les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent. Les visites auront lieu de 15h00 à 18h00 du lundi au samedi.

Pour l'exécution des travaux : Le PRENEUR devra toujours 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.

12) Non responsabilité du BAILLEUR

Le BAILLEUR ne garantit pas le PRENEUR et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) en cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) en cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous autres cas de force majeure.
- c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

13) Risques Technologiques.

Selon les dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, les 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, doivent être informés par le bailleur de l'existence des risques visés par ces plans ou ce décret.


Il en est de même lorsque ledit immeuble 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.

En conséquence, le BAILLEUR déclare que les biens objets des présentes sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.

Cet état est annexé aux présentes ce que le PRENEUR reconnaît expressément, déclarant en outre faire son affaire personnelle de cette situation.

En outre, le BAILLEUR a déclaré qu'à sa connaissance les biens, objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles, visés à l'article L 125-2, ou technologiques, visés à l'article L 125-2 du code des assurances.

14) CLAUSE DE NON CONCURRENCE

AL ZG  ZC
11 ZG
CZ

Le "Bailleur" s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du "Preneur". Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du "Preneur".

XI) CLAUSE RESOLUTOIRE.

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement intégral, à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer, ou de toutes sommes quelconques dues en vertu du bail et de ses accessoires (taxes, charges, provisions sur charges, etc.) comme en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, un mois après commandement de payer ou mise en demeure d'exécuter restés infructueux et contenant déclaration au PRENEUR de l'intention par le BAILLEUR d'user du bénéfice de la présente clause.

XII) TOLERANCES

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais être considérées comme génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pouvant toujours y mettre fin.

XIII) ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Il est fait pour cas de besoin, attribution exclusive de juridiction au Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX.

XIV) ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leur suite, les parties font élection de domicile

- Le « BAILLEUR », en son siège social :

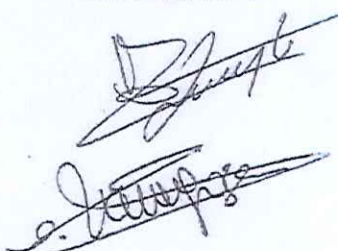
- Le « PRENEUR », dans les lieux loués :

Fait à PESSAC le, *2 novembre 2010* en 3 exemplaires originaux.

LE BAILLEUR

SCI IMMO COM
Siège social : 20/24, av. de Canteranne
33608 PESSAC CEDEX
Tél. : 05 56 07 47 00
Fax : 05 56 07 47 01
N° SIRET : 499 650 406 00014
CODE NAF : 702 C

LE PRENEUR



Titre 2/ STIPULATIONS PARTICULIÈRES

1. Caractéristiques du local

AL ZG *g* *CZ* ¹² ZG *ZC*

Le bail porte sur le local commercial situé à Bordeaux (33000), 24 rue du Général LARMINAT

Et plus précisément :

Dans un ensemble immobilier dénommé Les Lumières d'Ornano – Bâtiment B Lot 2a au Rez de chaussée, un local commercial à aménager d'une surface commerciale locative d'environ 110 m² et d'un parking intérieur avec la possibilité d'utiliser le local poubelle de l'immeuble pour les déchets ménagers non liés à l'activité du Preneur.

Un plan de situation, un plan du local ainsi qu'une notice descriptive sont annexés au présent document.

2. Date de prise d'effet

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir à compter de la date de la remise des clefs objet des présentes, prévue pour intervenir au plus tard le 30 novembre 2010 date butoir de réalisation des conditions suspensives.

La date de remise des clés constitue donc la date d'entrée en jouissance du PRENEUR dans les locaux.

3. Destination du local : BOULANGERIE, PATISSERIE, SANDWICHERIE, VENTE DE BOISSONS, VENTE DE CONFISERIE, VENTE DE GLACES, FABRICATION DE PRODUITS CONNEXES ET ANNEXES A LA BOULANGERIE TERMINAL DE CUISSON SUR PLACE ET A EMPORTER à l'exclusion de tout autre même temporairement.

4. Pas de porte : 10 000 euros

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le versement, au plus tard le 1^{er} janvier 2011, par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR qui le reconnaît et en donne bonne et valable quittance de la somme de 10 000 (Dix mille euros) Hors Taxes. Cette indemnité ne sera pas soumise à la TVA.

5. Loyer :

Le Preneur devra verser au Bailleur un loyer annuel égal à

**24 200 euros €uros H.T.
(Vingt quatre mille deux cent euros)**

Le présent loyer sera soumis à la TVA.

Il est précisé ici qu'en cas de renouvellement éventuel du bail arrivé à échéance, le loyer de base sera fixé à la valeur locative de marché.

Le loyer sera révisé annuellement conformément aux dispositions de l'article VI « Révision du Loyer » des stipulations générales. La révision du loyer interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

ALZG 9
13
ZC
ZG
CZ

Il ne sera pas tenu compte du montant du pas de porte pour le calcul de la révision et la fixation du loyer lors du renouvellement.

Le premier loyer sera exigible "prorata temporis" en fonction du temps restant à courir pour la fraction de mois concernée.

Le loyer sera payé par mois et par avance

6. Charges :

Pour la première année d'application du présent bail, les provisions annuelles pour charges locatives seront de MILLE CENT (1100) euros hors taxe.

7. Dépôt de garantie :

Le dépôt de garantie, versé par le Preneur au jour de la signature des présentes, est égal à la somme de 4 033.33 €uros (Quatre mille trente trois euros et trente trois centimes) soit 2 mois de loyer HT/HC.

8. Prélèvement mensuel

Le paiement des loyers et des provisions pour charges auprès du Bailleur ou son représentant, se fera par prélèvement mensuel automatique sur le compte du Preneur le 1^{er} de chaque mois civil.

A cet effet, le Preneur remet ce jour au Bailleur un Relevé d'Identité Bancaire du compte sur lequel seront effectués les prélèvements.

Le Bailleur ou son représentant est à compter de ce jour autorisée à procéder à ces prélèvements de manière permanente et jusqu'à expiration des présentes, à cet effet le Preneur s'engage à constituer une provision suffisante.

En cas d'incident de paiement, les présentes conditions de règlement cesseront d'être applicables et le solde des échéances mensuelles en cours deviendra immédiatement exigible.

Le Preneur reconnaît au Bailleur ou son représentant le droit de poursuivre le recouvrement de toutes sommes devenues exigibles, sans qu'il soit nécessaire de procéder à une mise en demeure préalable. Les pénalités de retard sont dues immédiatement aux conditions prévues au bail.

Le Preneur s'engage à remettre sans délais l'autorisation de prélèvement à l'établissement bancaire teneur du compte sur lequel sont effectués les prélèvements.

9 Frais de rédaction de bail et frais de dossier

Le Preneur verse ce jour au Bailleur un chèque d'un montant de 1400 € soit 1674.40 euros TTC au titre des frais de dossier et rédaction du bail.

10. Conditions suspensives :

Le présent bail est conclu sous les conditions suspensives au profit du Preneur ci-après énoncées :

AL ZG 13 14 ZC ZG

10.1 : Prêt bancaire :

- Obtention d'un prêt bancaire par le Preneur pour le financement de tout ou partie de l'opération. Ce prêt devra être obtenu et la condition réalisée pour le 30 novembre 2010.

Le Preneur s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du prêt avant le 30 octobre 2010. Il devra transmettre copie du récépissé de dépôt de la demande de financement par la Banque au BAILLEUR au plus tard le 8 novembre 2010.

10.2 : stores et enseignes :

- Obtention par le Preneur de l'autorisation délivré par le Bailleur et les administrations concernées pour la pose de stores et enseignes.

Le Preneur s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention de ces autorisations avant le 8 novembre 2010.

11. Franchise de loyer :

A titre exceptionnel, et en contrepartie des travaux réalisés par le Preneur dans le local, le Bailleur consent une franchise de loyer de telle sorte que le Preneur paiera le premier loyer à compter du 1 janvier 2011. Le Preneur reste tenu de payer les charges à compter de sa date d'entrée en jouissance, date de remise des clés.

A ce titre le Preneur s'engage à réaliser les travaux suivants :

- Installation électrique
- Pose revêtement sol et mur
- Pose faux-plafond
- Pose de cloisons murales

A défaut d'exécution de ces travaux dans un délai de 2 mois par le Preneur, le Bailleur se réserve la faculté d'appeler le loyer à compter de la date de la remise des clés du local.

En cas de contradiction entre les stipulations générales et les stipulations particulières du présent bail, ces dernières prévaudront étant ici rappelé que les stipulations particulières forment un tout indivisible avec les stipulations générales du bail.

FAIT A PESSAC
LE 2 novembre 2010
EN TROIS EXEMPLAIRES ORIGINAUX REMIS,
APRES LECTURE,
AU BAILLEUR ET AU PRENEUR,

AL ZG 

ZC
15 ZG
CZ