

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI « _____ », Société Civile Immobilière au capital de _____
immatriculé au RCS de BORDEAUX sous le numéroc _____ ont le siège social est
situé _____ représentée par son gérant _____
déclarant avoir tous les pouvoirs pour les présentes,

Ci-après dénommé "LE BAILLEUR"
D'UNE PART,

ET :

Monsieur _____ né le _____ (1986), demeurant _____
(_____), agissant tant pour son compte qu'au
nom et pour le compte de la SASU « L'AFTER WORK Beer & Wine », Société par Action
Simplifiée Unipersonnel au capital de 1.000,00€ en cours d'immatriculation au RCS de
BORDEAUX dont le siège sera 9 rue Colette Besson à VILLENAVE D'ORNON (33140),
déclarant avoir tous les pouvoirs pour les présentes en qualité de Président,

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le bailleur de donne à bail à usage commercial au preneur un local dans les conditions
prévues par les présentes.

W

80

ARTICLE 1 - LOI APPLICABLE :

Le bail est consenti conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants, R145-1 et suivants du Code de Commerce (statut des baux commerciaux).

ARTICLE 2 - DESIGNATION DES LIEUX LOUES :

Au rez-de-chaussée d'un immeuble bâti sur la parcelle AV n°306, sis 9 rue Colette Besson à VILLENAVE D'ORNON (33140), local commercial d'environ 125m² dénommé lot n°141 et une place de stationnement en sous sol dénommé lot n°211, suivant la modification du règlement de copropriété en date du 10 novembre 2015.

Lesdites superficies sont données à titre indicatif.

Le preneur dispense le bailleur d'une plus ample désignation des locaux loués, déclarant parfaitement les connaître. Les plans en annexe sont fournis à titre indicatif. Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail, ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux contradictoire avec photos sera effectué à l'entrée et à la sortie.

ARTICLE 3 - DUREE DU BAIL ET PRISE D'EFFET :

Le bail est consenti et accepté pour une durée de 9 années à compter du 1^{er} mars 2018.

Conformément aux dispositions prévues par l'article L145-4 du Code de Commerce, le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration de chaque période triennale, à condition de notifier sa décision au bailleur par exploit d'huissier ou par Lettre Recommandée avec Avis de Réception, au moins six mois à l'avance.

ARTICLE 4 - LOYER :

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de 18.600,00euros (DIX HUIT MILLE SIX CENTS euros), soit 1 550,00€ euros par mois, TVA en sus.

Le preneur s'oblige à le payer mensuellement d'avance, au domicile du bailleur ou de son mandataire désigné à cet effet, avant le 5 de chaque terme.

ARTICLE 5 - CLAUSE D'ECHELLE MOBILE :

Le loyer sera automatiquement et de plein droit indexé tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet des présentes et en fonction de la variation de l'indice INSEE des loyers commerciaux, l'indice de base étant le dernier publié à ce jour, soit celui du 3^{ème} trimestre

✓
B

2017 (110.78) et l'indice de révision, celui du même trimestre des années suivantes, sans qu'il n'y ait lieu à notification préalable.

En cas de non publication de l'indice, il sera réglé à titre provisoire une majoration sur la base du dernier indice publié, qui sera régularisée dès publication de l'indice à prendre en considération.

En cas de disparition de l'indice de référence les parties utiliseront, soit l'indice de remplacement, soit un indice qu'ils conviendront ensemble, soit en cas de désaccord, celui qui sera désigné par le Juge des Référé territorialement compétent.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de 3.100,00 euros (TROIS MILLE CENT euros) réglée au jour de la signature des présentes, correspondant à deux mois de loyer HT.

Ce dépôt est non productif d'intérêts au bénéfice du preneur, lequel y renonce expressément.

Ce dépôt de garantie sera de plein droit indexé en même temps que le loyer, de façon à être toujours égal à deux mois HT.

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

ARTICLE 7 - CHARGES, IMPOTS ET TAXES - PROVISION SUR CHARGES :

Le preneur supportera toutes les charges de ville et de police ainsi que toutes les impositions propres à son activité.

Le preneur s'engage à satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales ou autres, de quelque nature que soient ces charges, de manière à ce que le bailleur ne soit jamais inquiété à cet égard, et notamment à acquitter toute contribution personnelle et mobilière, taxe locative, taxe professionnelle et plus généralement, tous autres taxes et impôts dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque.

Le preneur est notamment tenu au paiement des taxes d'enlèvement des ordures ménagères, balayage, ..., ainsi que toute nouvelle contribution, taxe des collectivités locales et autres, outre augmentation d'impôt afférents aux locaux loués.

En ce qui concerne les charges propres à l'immeuble et celles des parties communes de l'ensemble immobilier dans lequel sont situés les locaux loués, le preneur est tenu au règlement et au remboursement de l'intégralité desdites charges, qui seront pour les

~

BA

communes réparties au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie bâtie de l'ensemble immobilier.

Les parties déclarent se conformer à l'article 145-40-2 du code de commerce et notamment d'établir la liste exhaustive des charges de l'immeuble répercutées au locataire. Cette liste est la suivante :

- Frais d'entretien de l'immeuble:
 - Entretien des parties communes intérieures et extérieures
 - Entretien courant de toiture (*hors article 606 du code civil*)
 - Menus réparations
- Fluides communs
- Charges de copropriété, ASL ou AFUL, ainsi que les honoraires de syndic
- Entretien climatisation (*à moins que le preneur justifie d'un contrat d'entretien annuel*)
- Entretien chaudière (*à moins que le preneur justifie d'un contrat d'entretien annuel*)
- Assurance propriétaire non occupant (PNO)
- Honoraires de gestion de l'immeuble
- Impôt foncier
- Taxe sur les ordures ménagères
- Ainsi que les travaux et réparations définis à l'article 9.

Le preneur remboursera les charges ci-dessus, au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie du bâti de l'ensemble immobilier, y compris, si bon semble au bailleur, par provisions.

Une provision sur charges d'un montant mensuel de 150,00€ HT (*provision pour impôt foncier incluse*) sera appelée en même temps que le loyer, exigible selon les mêmes modalités.

Cette provision pourra être modifiée pendant le cours du bail pour tenir compte de la fluctuation des charges réelles, tout en pouvant également porter sur des dépenses de travaux et autres, une régularisation étant annuellement pratiquée par le bailleur en fonction des dépenses exposées.

Dans le mois de la réception de la régularisation annuelle accompagnée des justificatifs correspondants, le preneur devra régulariser sa situation.

ARTICLE 8 - DESTINATION ET DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement à l'exploitation d'une activité de « Bar, cave à bière et vin ».

Le preneur déclare se conformer à toutes les prescriptions du règlement de copropriété et/ou règlement intérieur de l'immeuble existant ou à venir.

BD

Le preneur déclare que les lieux sont conformes à l'utilisation ci-dessus convenue, et décharge le bailleur de tous travaux, réparations, réfections, remplacement d'éléments d'équipement, ..., qui pourraient être nécessaires ou être exigés à l'entrée dans les lieux et en cours de bail ou de renouvellement par les Administrations ou à quelque titre que ce soit pour les rendre conformes à leur usage, ces obligations étant ainsi expressément à la charge exclusive du preneur (travaux notamment d'hygiène, sécurité, incendie, ...).

Il déclare également que le bailleur a rempli l'obligation de délivrance par la remise des lieux dans l'état où ils sont au jour de la prise d'effet du bail, et renonce à réclamer quoi que ce soit au titre de cette obligation de délivrance en cours de bail ou de renouvellement.

Si par suite de décisions administratives l'usage des locaux loués venait à être interdit au Preneur, le bail se trouverait résilié de plein droit sans indemnité conformément à l'article 1722 du Code Civil, mais si l'usage en était seulement restreint, le Preneur renonce expressément par dérogation à ce même article à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

De même, par dérogation à l'article 1722 du Code Civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou tout autre événement, de tout ou partie des biens présentement loués, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité si bon semble au bailleur, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution de loyer.

ARTICLE 9 - TRAVAUX - REPARATIONS :

Le présent bail est fait aux conditions ordinaires et de droit et notamment à celles suivantes que le preneur s'oblige à exécuter sous peine de tous dommages et intérêts et même de résiliation dudit bail si bon semble au bailleur.

Le preneur prend les locaux loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur aucune remise en état, réparation, travaux, réfection, remplacement d'éléments d'équipement et réclamation quelconques, de quelque nature que ce soit.

Il s'engage à entretenir les lieux loués et les éléments d'équipement en bon état d'usage, ainsi qu'à exécuter aux lieux et place du bailleur toutes les réparations, travaux, réfections et remplacement d'éléments d'équipement qui pourraient devenir nécessaires dans les lieux loués, y compris ceux liés à la vétusté, usure et force majeure. A l'exception des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code Civil.

Pour les travaux concernant les parties communes et les équipements communs, le preneur remboursera sa quote-part (au prorata de la superficie des locaux loués par rapport à la superficie du bâti de l'ensemble immobilier) selon les modalités prévues au chapitre "Charges", y compris, si bon semble au bailleur, par provisions.

Le preneur pourra entreprendre des aménagements intérieurs ou d'embellissement sans requérir l'accord du bailleur, sauf si ces travaux devaient consister en des changements de distributions, des démolitions, des constructions quelconques, ou affecter même partiellement le gros œuvre, auquel cas ils devraient être faits avec le concours de l'Architecte du bailleur dont les honoraires seraient à la charge du preneur, l'accord préalable et écrit du bailleur étant requis.

Le preneur devra souffrir sans prétendre à indemnité ou réduction de loyer, tous travaux, même d'amélioration, réparations, aménagements, surélévation ou constructions que le bailleur désirerait entreprendre dans l'immeuble, quelques incommodités qu'elles lui causent, et ce quelle qu'en soit la durée même au-delà de 21 jours.

Le preneur devra assurer la dépose et la repose, à ses frais et sans délai, de tout coffrage, agencement, décoration, devanture, vitrine, plaque, enseigne, installation quelconque... dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux visés ci-dessus.

ARTICLE 10 - CLAUSE D'ACCESSION :

L'ensemble des travaux de quelque nature que ce soit qui pourraient être effectués par le preneur accédera sans aucune indemnité au propriétaire à l'expiration du présent bail s'il le juge bon. Le bailleur pourra exiger le rétablissement des lieux dans leur état antérieur pour des travaux n'ayant pas reçu son accord préalable, sans préjudice de toute autre demande.

ARTICLE 11 - ASSURANCES :

Le preneur assurera les lieux loués pour les risques propres à son exploitation, ainsi que contre tous les risques.

Il devra en particulier souscrire :

- une police d'assurance "responsabilité civile" garantissant notamment les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile exploitation qu'il peut encourir en raison des dommages corporels, matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "dommages aux biens", garantissant notamment ses biens propres contre les risques incendie, explosion, dégâts des eaux, pertes d'exploitation, etc. ; ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers, et les différentes pertes d'exploitation qui y sont liées, le tout à concurrence de la valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour les autres locataires ou occupants de l'immeuble ou de l'ensemble immobilier dans lequel se situent les locaux loués, ainsi qu'aux tiers, des surprimes d'assurances, le preneur devra rembourser aux intéressés le montant desdites surprimes et garantir le bailleur de toute demande de ce chef.

2

087

Le preneur s'engage à aviser, par lettre recommandée, le bailleur et les autres locataires et occupants de toute cause de risques aggravants (incendies, explosions, dégâts des eaux, ...) pouvant résulter de son activité ou de toute modification de cette dernière, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les primes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du bailleur, en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le preneur devra déclarer immédiatement au bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur et ses assureurs, de tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeutes, grèves, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

Enfin, le preneur s'engage à renoncer à tous recours en responsabilité contre le bailleur et ses assureurs, notamment :

- a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ;
- b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés ;
- c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le bailleur ;
- d) en cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble, d'interruption, même prolongée, et pour quelque cause que ce soit, du fonctionnement des équipements communs à l'ensemble immobilier ou propres aux locaux loués ou à la fourniture de toutes sources d'énergie et fluides.

ARTICLE 12 - ENSEIGNES :

Le preneur pourra poser sur la façade des locaux loués une enseigne dans le respect de l'harmonie de l'immeuble et de l'ensemble immobilier, sous réserve d'obtenir au préalable l'accord du bailleur et des éventuelles autorités et Administrations compétentes, étant seul et unique responsable de cette situation.

ARTICLE 13 - VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur ou/et son représentant visiter les lieux loués, sur demande de ces derniers.

En cas de cessation des rapports contractuels pour quelque motif que ce soit, six mois avant le terme, le bailleur est autorisé à pénétrer dans les lieux loués pour les faire visiter deux heures par jour ouvrable.

Le preneur devra rendre les locaux en bon état d'usage, et convoquer le bailleur quinze jours avant le déménagement afin qu'un état des lieux soit établi dès l'achèvement du déménagement.

Si des réparations, travaux, exécution d'obligations à charge du preneur s'avéraient nécessaires, ce dernier devra dans les huit jours de la notification du devis établi par les entreprises agréées par le bailleur donner son accord. A défaut les devis seront réputés agréés et le bailleur pourra faire exécuter les travaux, aux frais exclusifs du preneur, qui sera tenu à leur remboursement.

Pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et à compter de la date d'expiration du bail, le preneur sera tenu au paiement d'une indemnité d'occupation fixée au double du dernier terme de loyer accessoires compris.

ARTICLE 14 - DESSERTES :

Le Preneur souscrira tous abonnements pour l'électricité, eau, gaz, télécommunications et autres et sera seul tenu au règlement des facturations afférentes et accessoires (frais de location de compteurs, ...).

ARTICLE 15 - CESSION - DROIT DE PREEMPTION :

Le preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur et successeur de son fonds de commerce.

En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra prévenir le Bailleur par acte d'huissier au moins 40 jours à l'avance, donnant toutes précisions sur le cessionnaire et les conditions de la cession envisagée en notifiant le projet complet de cession.

Le bailleur pourra exercer par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le délai d'un 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 d'un mois ci-dessus visé, selon les modalités convenues, le bailleur sera réputé avoir donné son accord à la cession envisagée, le bailleur devant dès lors, par exploit d'Huissier, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

En cas de cession, le Preneur restera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement de toute somme et l'exécution des charges et conditions du bail et ce pendant une durée de 3 ans.

}

227

Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les Preneurs et cessionnaires successifs pendant 3 ans.

Cette clause de solidarité devra être rappelée dans tout acte de cession.

ARTICLE 16 - EXPLOITATION PERSONNELLE :

Toutes sous-locations des lieux loués et mises en gérance, y compris libres, sont interdites.

En cas de sous-location, le PRENEUR demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du BAILLEUR, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le PRENEUR du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le PRENEUR, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

Le preneur devra exploiter personnellement les locaux loués et garnir et tenir constamment garnis ces derniers pendant toute la durée du bail les lieux loués de meubles et d'effets mobiliers en quantité et valeur suffisantes pour répondre en tout temps du loyer et de l'exécution des conditions du bail, l'activité devant être continuellement exercée, sauf période de vacances usuelle à cette dernière.

Le preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 17 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé, de charge, du dépôt de garantie, du droit d'entrée et d'indemnité d'occupation à leurs échéances ou d'exécution d'une clause quelconque du présent bail, celui-ci sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur et sans qu'elle ait à remplir aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter restée sans effet.

Cette résiliation aurait lieu sans préjudice de tous dépens et dommages et intérêts.

Si le preneur refusait de vider les lieux, il y serait contraint par simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble.


Bb

Tous frais de procédure, de poursuite, de mesures conservatoires, de frais de levée d'état et de notification prévus par l'article L143-2 du Code de Commerce seront à la charge du preneur.

A défaut pour le preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au bailleur de plein droit d'une indemnité d'occupation fixée au double du loyer principal en vigueur, TVA et charges en sus, et ce jusqu'à la parfaite libération des locaux et remise des clés.

ARTICLE 18 – CONDITIONS PARTICULIERES :

Le bailleur s'engage à demander pour le compte du preneur, lors de la prochaine assemblée générale ordinaire, l'autorisation à la copropriété que ce dernier puisse installer une terrasse en façade de son local. Le preneur fournira un plan et une illustration des aménagements qu'il projette.

D'autre part, afin d'adapter les locaux à l'activité du preneur, le bailleur lui consent une franchise de loyer de deux mois hors charges.

En conséquence, le loyer sera dû à compter du 1^{er} mai 2018 et réglé aux conditions prévues par l'article 4 « LOYER ». En revanche, le preneur remboursera les charges et la taxe foncière à compter de l'entrée en jouissance soit le 1^{er} mars 2018 dans les conditions prévues par l'article 7 « charges, impôts et taxes ».

En contrepartie, le preneur s'engage à aménager les locaux conformément aux normes d'exploitation actuelles imposées par son activité.

Les travaux devront être exécutés dans les règles de l'art tout en respectant les prescriptions des autorités et Administrations compétentes. Notamment les travaux de mise aux normes des Etablissements Recevant du Public (*hygiène, sécurité, incendie, accessibilité des personnes à mobilité réduite*). A cette fin, le bailleur préconise au preneur de se faire assister par le bureau de contrôle ou l'architecte de son choix. Les travaux réalisés par le preneur le seront à sa charge exclusive, sous sa responsabilité et à ses risques et périls.

ARTICLE 19 - RISQUES NATURELS TECHNOLOGIQUES ET MINIERS :

Conformément aux dispositions de l'article L125-5 du Code de l'Environnement, le bailleur informe le preneur, qui se déclare satisfait, des risques technologiques, miniers et naturels applicables au lieu de l'immeuble objet du présent bail, ainsi qu'il ressort de l'état des risques naturels et technologiques et du plan annexés aux présentes.

En application de l'article L125-5-4 du Code de l'Environnement, le bailleur déclare que depuis son acquisition de l'immeuble, ces biens n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application des articles L125-2 ou L128-2 du Code des

2

3

Assurances et que par ailleurs, il n'a pas lui-même été informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

ARTICLE 20 - DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE :

Conformément à l'article L 134-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, le Bailleur informe le preneur que les locaux objets des présentes sont dépourvus de système de chauffage, le diagnostic de performance énergétique ne peut donc pas être réalisé.

ARTICLE 21 - DIAGNOSTIC TECHNIQUE AMIANTE :

Régie par le décret 96-97 du 07/02/96 modifié par les décrets 97-855 du 12/09/97

Le permis de construire a été délivré après le 01/07/1997, par conséquent, il est exclu du champ d'application du décret

ARTICLE 22 - OPTION DE TVA :

Le bailleur déclare expressément qu'il opte pour l'assujettissement du loyer à la Taxe sur la Valeur Ajoutée, laquelle sera supportée en sus du loyer par le preneur.

ARTICLE 23 - ELECTION DE DOMICILE :

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur à son siège social.

ARTICLE 24 - CLAUSES DU BAIL :

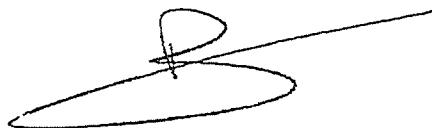
Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée comminatoire ou de style mais, au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

Fait à Bardou le 13/02/2018
en deux exemplaires, un étant remis à chacune des parties.

Le BAILLEUR



Le PRENEUR



ANNEXES

- 1- Plan des locaux à titre informatif
- 2- Etat des Risques Naturels et technologiques
- 3- Règlement de copropriété
- 4- Dernier procès verbal d'assemblée générale ordinaire
- 5- Liste des travaux programmés pour la 1^{er} période triennale

4

18