L'AN DEUX MILLE QUINZE,
LE 10 JUIN,

A LA REQUETE DE :

- "BAILLEUR" -

La Société dénommée [redacted], dont le siège est à [redacted], identifiée a[redacted]

- "PRENEUR" -

La Société dénommée **SARL MAC DUFF**, Société à responsabilité limitée, dont le siège social est à EYSINES (33320), 3 avenue du Médoc, identifiée au SIREN sous le numéro 312 301 476 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représentée aux présentes par Harmony BAUDOUX, en vertu des pouvoirs conférés par la gérante, Francine BAUDOUX, en date du 9 juin 2015.

EXPOSE

Le bailleur envisage l'édification d'une construction à usage commercial situé à LANGON (33) centre commercial Moléon, composée d'un bâtiment d'une surface SHON d'environ 2000 m2, à diviser en 4 cellules dont celle objet des présentes.

PROMESSE DE BAIL COMMERCIAL

Dans la mesure où la construction des locaux se réalise et les travaux se terminent, le "bailleur promettant " promet de donner à bail commercial conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de commerce, au "preneur bénéficiaire" qui accepte la promesse en tant que telle, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

Un local portant le n°4 d'un bâtiment commercial, situé centre commercial Moléon, à LANGON (33210), d'une surface intérieure approximative de 150 m matérialisé en hachure sur le plan ci-joint et annexé aux présentes.

*Etant ici précisé que **le local est loué en l'état** livré brut de béton, fluides en attente et clos, ouvert aux entreprises pour la **réalisation des travaux** d'aménagement.*

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du "Preneur" qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause

TERME DE LA PROMESSE

La présente promesse est consentie pour un délai expirant le 31 juillet 2015, à seize heures.

HB HC

Toutefois, si à cette date, les divers documents nécessaires à la régularisation de l'acte n'étaient pas encore portés à la connaissance du Bailleur chargé de sa rédaction, le délai de réalisation serait automatiquement prorogé aux huit jours calendaires qui suivront la date à laquelle le Bailleur recevra la dernière des pièces indispensables.

Il est expressément convenu que, faute par le " preneur bénéficiaire " ou ses substitués si cela est autorisé aux présentes, d'avoir réalisé le bail dans les formes et délais ci-après fixés, il sera déchu du droit d'exiger la réalisation de la présente promesse, celle-ci étant considérée comme nulle et non avenue, sauf, s'il y a lieu, à tenir compte des effets de la clause " Indemnité d'immobilisation " pouvant être ci-après stipulée, le " bailleur promettant " recouvrant par la seule échéance du terme son entière liberté sans qu'il ne soit besoin de remplir aucune formalité.

REALISATION DE LA PROMESSE

La réalisation de la promesse aura lieu par la signature de l'acte définitif constatant le caractère définitif du bail, accompagnée du versement des frais, dans le délai ci-dessus.

A défaut de signature de l'acte de bail dans ce délai, la réalisation pourra avoir lieu par l'offre écrite par le " preneur bénéficiaire ", dans le même délai, de réaliser ledit bail aux conditions convenues.

DUREE DU BAIL A INTERVENIR

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le jour de la livraison des locaux pour se terminer neuf ans plus tard.

Les parties sont averties que le déplafonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

La variation de loyer qui découle de cette révision ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à dix pour cent du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

Le "Bailleur" tient de l'article de l'article L 145-4 deuxième alinéa du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale seulement s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18 (reprise pour construire ou reconstruire) L 145-21 (reprise temporaire pour surélévation de l'immeuble), L 145-23-1 (reprise des locaux accessoires d'habitation non affectés à cet usage), L 145-24 (reprise d'un terrain loué nu).

Le "Preneur" bénéficie en toute hypothèse, aux termes de cet article L 145-4, de la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

En outre, le "Preneur" admis au bénéfice de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou d'une pension d'invalidité attribuée dans le cadre de ce régime social, aura la faculté de donner congé à tout moment du bail, à charge de motiver celui-ci et de l'adresser par acte d'huissier six mois à l'avance (article L 145-4 quatrième alinéa du Code de commerce). Cette faculté de résiliation a été étendue à l'associé unique d'E.U.R.L. et au gérant majoritaire depuis au moins deux ans d'une S.A.R.L. titulaire du bail (article L 145-4 cinquième alinéa du Code de commerce).

POINT DE DEPART-LIVRAISON

Il est expressément convenu que la date de début du bail est fixée au jour de la livraison des locaux.
Définition de la livraison : Remise des clefs du local livré.
A cet effet le BAILLEUR invitera le PRENEUR par simple courrier à prendre possession des clefs qui vaudra livraison.
La date de livraison est prévue courant juin 2015, sauf survenance d'un cas de force majeure et / ou légitime de suspension du délai de livraison.

H.S HC

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 avec offre de renouvellement de la part du " Bailleur " dans le délai sus-indiqué, le " Preneur " devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement, et ce exclusivement par voie d'Huissier.

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.

CONDITIONS PARTICULIERES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions particulières ci-après stipulées dans l'intérêt des deux parties, en conséquence la non-réalisation d'une seule de ces conditions entraînera la caducité des présentes sauf dans les hypothèses ci-après où les parties y renonçaient :

- Que le preneur obtienne son financement bancaire pour la réalisation de son projet. Il est précisé que le preneur s'engage à effectuer les démarches nécessaires à l'obtention du ou des prêts susvisés, et à en justifier au bailleur le jour de la signature de l'acte définitif.

DISPENSE D'URBANISME

Le "Preneur" reconnaît que, bien qu'averti par le bailleur de la nécessité d'obtenir des renseignements d'urbanisme, il a requis l'établissement de l'acte sans la production de ces pièces.

Il déclare être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, et se reconnaît seul responsable des conséquences entraînées par l'existence de servitudes particulières, renonçant à tous recours contre le "Bailleur"

PLAN DE PREVENTION DES RISQUES

Le plan de prévention des risques est un document élaboré par les services de l'Etat avec pour but d'informer, à l'échelle communale, de l'existence de zones à risques, et de définir, pour ces zones, les mesures nécessaires à l'effet de réduire les risques à l'égard de la population.

A cet effet, un état est établi à partir des informations mises à disposition par le préfet.

ETAT DES RISQUES

Un état des risques en date du 24 octobre 2014 fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est annexé.

A cet état sont joints :

- La cartographie du ou des risques majeurs existants sur la commune avec localisation du bien concerné sur le plan cadastral.
- La liste des arrêtés de catastrophe naturelle de la commune.

Plan de prévention des risques naturels

L'immeuble est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels approuvé le 31 décembre 2001.

Les risques pris en compte sont : inondation.

Plan de prévention des risques miniers

L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

Plan de prévention des risques technologiques
L'immeuble n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité
L'immeuble est situé dans une zone très faible "1".

Aléa – Retrait gonflement des argiles
Aux termes des informations mises à disposition par la Préfecture du département, le **BIEN** n'est actuellement pas concerné par la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles établie par le Ministère de l'écologie, de l'énergie et du développement durable et de la mer ainsi que par la direction départementale de l'équipement.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le "Preneur" à **l'exploitation d'un commerce de vente de chaussures et accessoires, sous la marque/enseigne TAMARIS, à l'exclusion de tout autre activité même temporairement.**

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).

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

-**ETAT DES LIEUX** - Le "Preneur" prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au "Bailleur", ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.
Un état des lieux devra être dressé entre les parties dans les huit jours de l'entrée en jouissance du "Preneur" directement entre elles.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS.** – Le "Bailleur" garanti les vices cachés de la partie louée. Le "Bailleur" aura à sa charge les réparations afférentes à la toiture, aux gros murs et voûtes, le rétablissement des poutres et des couvertures entières. Celui des digues et des murs de soutènement et de clôture aussi en entier. Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du "Preneur", notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture de la surface louée. Le "Preneur" devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures.
Le "Preneur" devra aviser immédiatement et par écrit le "Bailleur" des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

- **GARNISSEMENT.** - 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.

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

115 KC

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION.** - Le "Preneur" peut effectuer tout changement de distribution et aménagement intérieur (modifications de cloisons ou réaménagement de la surface de vente), à l'exception de modifications sur les structures portantes (murs-vitrines).

- **AMELIORATIONS.** - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le "Preneur", même avec l'autorisation du "Bailleur" deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le "Bailleur" ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du "Preneur".

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du "Preneur" et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **TRAVAUX.** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le "Preneur" souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le Bailleur estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont le « Preneur » dépend. Le « Preneur » ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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

- **JOUISSANCE DES LIEUX.** - Le "Preneur" devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, 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. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il 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" ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou 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.

- **EXPLOITATION.**- 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 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.

D'autre part, le Bailleur exige que toute installation d'enseigne ou aménagement de façade et vitrine soit au préalable approuvé par lui conformément à la charte graphique du bâtiment, ce que le Preneur accepte et s'oblige à respecter, ce dernier ayant eu, dès avant ce jour connaissance de ladite charte.

- **ENSEIGNES.**- 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.

L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du "Preneur". 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

HS HC

existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, le "Preneur" devra déplacer à ses frais toute enseigne qui aurait pu être installée.

- **IMPOTS DIVERS.** –

1°) - 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, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le preneur remboursera au bailleur tous les mois, en même temps que chaque terme du loyer :

-les charges lui incombant en contrepartie des services rendus liés à l'usage et à l'exploitation des différents éléments de la chose louée, ainsi que les différentes prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer contre les locataires - et notamment celles visées à l'article 23 de la loi numéro 89-462 du 6 Juillet 1989 à laquelle il n'est fait référence dans le présent bail que pour la présente clause.

-les taxes municipales afférentes au BIEN loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les droits de voirie, les frais de gestion s'y rapportant, et autres taxes de toute nature payables en contrepartie des services dont le preneur profite directement, qui existent à ce jour.

- les droits ou taxes exigibles sur le présent bail ci-après définis.

L'ensemble de ces charges fera l'objet d'une régularisation annuelle, le bailleur s'engageant à produire à cette occasion toutes pièces justificatives.

Il acquittera en outre les charges communes de zone industrielle et d'Association Syndicale, s'il en existe.

En cas de mise en copropriété de l'immeuble, le « preneur » paiera les charges dont s'agit concernant les parties communes des locaux, et ce en fonction des tantièmes de charges attachés aux lots de copropriété.

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.

- **ASSURANCES.** - 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 des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du "Bailleur".

Spécialement, le "Preneur" devra adresser au "Bailleur", dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le "Preneur" entraînerait, soit pour le "Bailleur", soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le "Preneur" serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le "Bailleur" contre toutes réclamations des tiers.

Le "Preneur" assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, 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 desdits locaux.

Pendant la durée du bail, le « bailleur » se réserve la faculté de demander au « preneur » de souscrire toutes autres polices qui s'avéreraient nécessaires.

Le "Preneur" renonce à tous recours contre le Bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant de l'ensemble des risques sus énoncés. Réciproquement, le Bailleur s'engage à obtenir de ses assureurs la renonciation de tous recours contre

HG

le Preneur et ses assureurs pour les sinistres relevant de l'ensemble des risques sus énoncés et à en justifier à première de demande du preneur.

Le Bailleur s'engage à assurer les lieux par un contrat multirisque immeuble propriétaire non occupant, notamment pour les garanties incendies, attentats, tempêtes, effondrement, recours des voisins ou tiers.

- **CESSION - SOUS-LOCATION.** - Le "preneur" ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail sans le consentement préalable express et par écrit du "bailleur" sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans le commerce, le présent bail est indivisible.

Le « preneur » est informé que le non-respect de cette clause entraîne à l'encontre de ce dernier l'inopposabilité de la cession au « bailleur » et constitue un motif de la résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Le « preneur » ne pourra non plus sous louer en tout ou en partie les locaux loués, sans le consentement préalable express et par écrit du "bailleur". Le non-respect de cette clause entraîne l'inopposabilité de la sous-location au « bailleur » et constitue un motif de résiliation du bail ou de non-renouvellement.

Dans tous les cas, le « preneur » demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant une durée de trois ans à compter de la date de cession du bail (C. com., art. L. 145-16-2).

Le bailleur s'oblige à 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 (C. com., art. L. 145-16-1).

En outre, toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du "bailleur" et elle devra être réalisée par acte authentique, auquel le "bailleur" sera appelé. Le « bailleur » devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par exploit d'Huissier au moins quinze jours avant la date prévue pour la cession. Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession, et être accompagnée d'un projet de l'acte de cession. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

- **CESSION DE FONDS PAR LE PRENEUR PRENANT SA RETRAITE ET DESPECIALISATION -** Conformément aux dispositions de l'article L 145-51 du Code de Commerce, lorsque le « preneur », ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite du régime social auquel il est affilié ou ayant été admis au bénéfice d'une pension d'invalidité attribuée par le régime d'assurance invalidité-décès des professions artisanales ou des professions industrielles et commerciales, aura signifié à son propriétaire et aux créanciers inscrits sur le fonds de commerce son intention de céder son bail en précisant la nature des activités dont l'exercice est envisagé ainsi que le prix proposé, le « bailleur » aura, dans un délai de deux mois, une priorité de rachat aux conditions fixées dans la signification. A défaut d'usage de ce droit par le « bailleur », son accord sera réputé acquis si, dans le même délai de deux mois, il n'a pas saisi le tribunal de grande instance. La nature des activités dont l'exercice est envisagé doit être compatible avec la destination, les caractères et la situation de l'immeuble.

- **DESTRUCTION TOTALE OU PARTIELLE. -** Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité pour quelque cause que ce soit, le présent bail sera résilié de plein droit et sans indemnité.

Si les locaux loués viennent à être détruits en partie seulement pour quelque cause que ce soit, il est convenu ce qui suit :

a) si le « preneur » subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est supérieure à cent quatre vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé de Monsieur le président du Tribunal de Grande Instance, le « preneur » pourra, si bon lui

HS HC

semble, résilier sans indemnité le présent bail par simple envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception et ce dans les trente jours de la notification de l'avis de l'expert.

b) si le « preneur » ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation ou si la durée prévue des travaux de réparation, restauration ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, est inférieure à cent quatre-vingt jours aux dires d'un expert nommé d'un commun accord par les parties ou, à défaut, sur référé par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance, le « bailleur » devra entreprendre les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces réparations, restaurations, reconstructions ou remplacements par sa compagnie d'assurances.

En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le « preneur » aura le droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le « bailleur » recouvre une indemnité compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de sa compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par un expert choisi comme ci-dessus.

Le « preneur » renonce d'ores et déjà à tout recours envers le « bailleur » tant en ce qui concerne la privation de jouissance qu'en ce qui concerne les réductions éventuelles de loyers fixées comme il est indiqué ci-dessus.

- **VISITE DES LIEUX.-** Le "preneur" devra laisser le "bailleur", son représentant ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers dûment mandatés, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins quarante-huit heures à l'avance. En cas de mise en vente de l'immeuble, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du « bailleur », tous les jours ouvrables, de neuf heures à douze heures et de quatorze heures à dix-huit heures à condition d'être prévenu quarante-huit heures à l'avance. Cette faculté pourra être renouvelée autant de fois qu'il plaira au propriétaire tant que l'immeuble ne sera pas vendu, et elle profitera à tous les propriétaires successifs. Enfin, le « preneur » devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont sa sortie dans les mêmes conditions que ci-dessus.

- **REMISE DES CLEFS.** - Le « preneur » rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail nonobstant tout empêchement, tout prétendu délai de faveur, d'usage, de tolérance ou de circonstance. 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.

Il est, en outre, expressément 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 acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, 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.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au « preneur », et prévoira un état des lieux « complémentaire » dès après le déménagement du « preneur » à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le « bailleur » fera établir, dans les huit jours calendaires de l'état des lieux, des devis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées en vue de la réalisation des travaux nécessaires.

Le « preneur » devra se prononcer sur ces devis dans un délai de huit jours calendaires à compter de la notification des devis établis à l'initiative du bailleur.

HS HL

Si le « preneur » ne se manifeste pas 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 faire réaliser lui-même les travaux, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du « bailleur » dont les honoraires seront supportés par le « preneur ».

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le « preneur » s'engage à verser au « bailleur », qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

- ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC –

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

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

Il existe 5 catégories en fonction du public reçu.

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

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

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

Le "Preneur" déclare être informé que les caractéristiques du local commercial, de ses installations et de ses dégagements, doivent répondre aux obligations réglementaires

et être en rapport avec l'effectif de la clientèle qu'il envisage de recevoir dans le cadre de son activité.

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

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

NON RESPONSABILITE 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 ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,

c) en cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

CHARTE ENVIRONNEMENTALE ET REGLEMENT INTERIEUR

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, **les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière et notamment au règlement intérieur et à la charte environnementale remis dès avant ce jour au preneur qui le reconnaît et s'oblige à en respecter les prescriptions. Le règlement intérieur et la charte environnementale sont d'application immédiate et une copie demeure annexée aux présentes après mention.**

DROIT D'ENTREE

Le "Preneur" versera le jour de la constatation de la livraison une somme de 35.000 Euros HT (trente cinq mille euros hors taxes) à titre de "Droit d'entrée", par de la comptabilité de l'Office Notarial, au « Bailleur ».

LOYER

Le bail sera consenti et accepté moyennant un loyer annuel de vingt et un mille euros HT (21.000€ HT annuel), soit vingt cinq mille deux cents euros TTC (25.200€ TTC annuel) que le " preneur " s'oblige à payer au " bailleur " par prélèvement bancaire. La TVA incombera au preneur et est facturée en sus.

Ce loyer correspond à la valeur locative et s'entend hors droits, taxes et charges.

Accessoires :

- Les impôts et taxes afférents à l'immeuble seront supportés savoir :
  * les Impôts fonciers par le preneur
  * les taxes locatives par le preneur
  * les autres impôts et taxes qui viendraient à être créés par le preneur

Le loyer sera payable par mois et d'avance, le 1er de chaque mois et pour la première fois le ~~1er août 2015.~~

1er Septembre 2015

Le "preneur " versera au "bailleur", en même temps que chaque terme de loyer, une provision sur les charges, taxes et prestations à sa charge. Cette provision annuelle est fixée à 3.000 euros HT pour la première année et sera ajustée chaque année en fonction des dépenses effectuées l'année précédente.

INDEXATION DU LOYER SUR L'ILC– CLAUSE D'ECHELLE MOBILE

Les parties conviennent, conformément aux dispositions de l'article L112-2 du Code monétaire et financier ainsi qu'à celle de l'article L145-39 du Code de commerce:

- d'indexer le loyer sur l'indice national des loyers commerciaux publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation. Il est précisé que le loyer ne pourra pas être inférieur au loyer de l'année précédente.
- et de l'assortir d'une clause d'échelle mobile automatique aux termes de laquelle la révision peut être demandée chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouve augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire

A cet effet, **le réajustement du loyer s'effectuera annuellement le 1er août,** le dernier indice connu à la date de l'indexation étant alors comparé au dernier indice connu lors du précédent réajustement. Il est ici précisé que l'indice de référence est le dernier indice connu à la signature des présentes soit le **4ème trimestre 2014, indice de 108.47.**

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

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 conventionnellement 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 local loué, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

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.

REPARTITION DES CHARGES

Il est expressément prévu par le bailleur, ce qui est accepté par le preneur que la répartition se fait en millièmes entre les locaux du bâtiment commercial.

La participation afférente à chaque lot est déterminée en référence à la superficie louée.

Il est attaché au lot objet des présentes un nombre de tantièmes en fonction desquels, le preneur devra supporter et rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges générales, le loyer étant stipulé "net de charges".

Ces charges seront payées de la manière suivante : le preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision égale au douzième de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel de charges. A ce titre, il est rappelé que les loyers et accessoires, en ce compris les charges, sont payables le premier de chaque mois, directement entre les mains du Bailleur ou de la personne gérant en ses lieu et place l'ensemble commercial, par virement direct.

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 bénéficiaire" remettra le jour de la signature de l'acte authentique de bail commercial au "bailleur promettant " une somme de **6 .300 euros**, à titre de cautionnement.

Cette somme sera conservée par le " bailleur promettant " 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 bénéficiaire " pourrait devoir au " bailleur promettant " à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux. Elle ne sera pas productive d'intérêts sauf dispositions légales contraires.

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

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est convenu qu'en cas de non-exécution par le "Preneur" de l'un quelconque de ses engagements stipulé aux présentes comme le non-respect de la clause de destination, le non-respect de la charte graphique, du règlement intérieur ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le "Bailleur", le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extra-judiciaire au "Preneur" de régulariser sa situation et contenant déclaration par le "Bailleur" d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

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 de grande instance compétent, exécutoire par provision, nonobstant appel. De plus, le "Preneur" encourrait une astreinte de cent cinquante euros (150,00 eur) par jour de retard. Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de cinquante pour cent (50%).

En cas de résiliation suite à un des cas cités ci-dessus, ou de résiliation amiable acceptée des deux parties, ou en cas de cession de bail autorisée par le bailleur, à quelque moment que ce soit pendant la durée du bail ou de ses renouvellement, 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. Il en sera de même UN (1) mois après le non respect d'une échéance, ou également en cas de résiliation judiciaire pendant la période du bail ou en cours de ses renouvellements, ou en cas de non respect d'une des clauses du bail.

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.

En outre, le "Bailleur" pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire ;
- pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

Les dispositions des articles L 622-14 et L 641-21 du Code de commerce, complétées par les articles R 622-13 et R 641-21 dudit Code prévoient que je juge-commissaire constate, à la demande de tout intéressé, la résiliation de plein droit des baux des immeubles affectés à l'activité du fonds pour défaut de paiement des loyers et charges postérieurs au jugement d'ouverture de la procédure collective, cette demande s'effectuant par simple requête déposée au greffe du tribunal. Toutefois le bailleur ne peut mettre cette procédure en œuvre qu'au terme d'un délai de trois mois à compter du jugement, et en toute hypothèse un mois après avoir délivré préalablement un commandement de payer.

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le " Bailleur " déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du "Preneur" en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du "Bailleur" en même temps que chaque règlement.

L'assujettissement du bail à la taxe sur la valeur ajoutée dispense du paiement de la contribution sur les revenus locatifs.

DROIT DE PREEMPTION

Lorsque le propriétaire d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le "Preneur" par lettre recommandée avec accusé de réception ou remise en main propre. Cette notification doit, à peine de nullité, indiquer le prix et les conditions de la vente envisagée. Elle vaut offre de vente au profit du "Preneur". Ce dernier dispose d'un délai d'un mois à compter de la réception de cette offre pour se prononcer. En cas d'acceptation, le "Preneur" a, à compter de la date d'envoi de sa réponse au "Bailleur", un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si, dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, le délai de réalisation de la vente est porté à quatre mois.

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

Dans le cas où le "Bailleur" décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour le "Preneur", le notaire doit, lorsque le "Bailleur" n'y a pas préalablement procédé, lui notifier, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente qui est valable un mois à compter de sa réception. L'offre qui n'a pas été acceptée dans ce délai est caduque.

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

Les dispositions qui précèdent doivent être reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Ce droit de préemption n'est pas applicable lorsque le local à usage commercial ou artisanal constitue un lot au sein d'un ensemble commercial faisant l'objet d'une cession globale ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial ou de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local au conjoint du bailleur ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

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.

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.

IMMATRICULATION - AVERTISSEMENT

Le bailleur a informé le "Preneur" de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au Registre du Commerce et des Sociétés, et si nécessaire au Répertoire des Métiers, ainsi que des conséquences du défaut d'immatriculation : absence du bénéfice du statut des baux commerciaux, du droit au renouvellement du bail et du droit à indemnité d'éviction.

En cas de pluralité de co-preneurs dont l'un seul est exploitant, l'exploitant du fonds bénéficie du statut des baux commerciaux même en l'absence d'immatriculation de ses co-preneurs non exploitants. En cas de pluralité de co-preneurs exploitants, l'immatriculation s'impose à chacun d'eux.

Pour des époux communs en biens et lorsque le fonds n'est effectivement exploité que par l'un d'entre eux, lui seul est tenu de s'immatriculer. Lorsque le fonds est exploité par les deux époux, chacun d'eux doit être immatriculé.

En cas de décès du preneur immatriculé, le statut des baux commerciaux s'applique à ses héritiers ou ayants droit qui, bien que n'exploitant pas le fonds, demandent le maintien de l'immatriculation de leur ayant-cause pour les besoins de sa succession.

FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence seront supportés par le "Preneur" qui s'y oblige. Le "Preneur" ou ses ayants droit devront, en outre, rembourser au "Bailleur" les frais des actes extra-judiciaires et autres frais de justice motivés par des infractions du fait du "Preneur" aux clauses et conditions des présentes, s'il y a lieu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile savoir :

- Le "Bailleur" en son siège social.
- Le "Preneur" en son siège social.

DONT ACTE sur quatorze pages

Fait et passé aux lieu, jour, mois et an ci-dessus indiqués.
Après lecture faite, les parties ont signé le présent acte.

POUR LE BAILLEUR **POUR LE PRENEUR**

MAC'DUFF
81, Avenue Montaigne
33160 ST MEDARD EN JALLES
Tél. : 06 71 59 49 68
RC : 312 301 476

ACTE CONSTATANT LA PRISE D'EFFET DU BAIL COMMERCIAL DU 10 JUIN 2015

Entre les soussignés :

[redacted]

Et

La Société dénommée **SARL MAC DUFF**, Société à responsabilité limitée, dont le siège social est à EYSINES (33320), 3 avenue du Médoc, identifiée au SIREN sous le numéro 312 301 476 et immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX, représentée aux présentes par Monsieur BAUDOUX, en vertu des pouvoirs conférés par la gérante, Francine BAUDOUX.

Il est constaté ce qui suit :

Le 18 août 2015, le bailleur a livré au preneur les locaux sis à Langon (33210), conformément à la promesse de bail commercial signé entre les parties le 10/06/2015. La condition suspensive de financement bancaire est levée.

Le preneur prend possession des locaux le même jour.

Cette prise de possession fixe la prise d'effet du bail aux conditions précisées dans la promesse de bail commercial signé le 10/06/2015.

Fait en 2 exemplaires,
Le 18 août 2015,

Le bailleur

Le Preneur