

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La **SCI « HVP »** Société Civile Immobilière au capital de 200.00 euros immatriculé au RCS de **BORDEAUX** sous le numéro 490 162 880 dont le siège social est situé 12 Chemin du Passerat à BEGLES (33130), représentée par son gérant **M. Noël LORENZO** déclarant avoir tous les pouvoirs pour les présentes.

D'une part,
Dénommée ci-après "le BAILLEUR"

ET :

La SAS « **LE PROCOPIO** » Société par Actions Simplifiées au capital de 1 000,00 €, dont le siège social est situé au 15 avenue Henri Becquerel à MERIGNAC (33700), immatriculé au Registre du Commerce et des Sociétés de **BORDEAUX** sous le numéro 827 738 485, représentée par ses Cogérants, **Madame Nicole DELANDES (Directeur Général)** et **Monsieur Fabrice DOURVILLE (Président)**, déclarants avoir tous les pouvoirs pour les présentes.

D'autre part,
Dénommée ci-après "le PRENEUR"

Le Bailleur et le Preneur étant ensemble, ci-après désignés « les parties ».

II A ETE EXPOSE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le présent acte sera divisé en deux parties qui forment un tout indivisible :

Première partie : CONDITIONS GENERALES.

Deuxième partie : CONDITIONS PARTICULIERES.

CONDITIONS GENERALES

Par les présentes, le Bailleur donne à bail à loyer à titre commercial au Preneur, sous le régime du statut des baux commerciaux, sous réserve que le Preneur en remplisse les conditions, tel qu'il résulte des dispositions des articles L. 145-1 et suivants, R.145-1 et suivants et D. 145-12 à D. 145-19 du Code de commerce les droits et biens ci-après désignés.

Dans la seule éventualité où le Preneur serait un professionnel qui pourrait être soumis à l'article 57A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les parties consentent néanmoins à se soumettre au régime du statut des baux commerciaux, cette soumission volontaire excluant, si besoin, expressément les dispositions de l'article 57 A de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, conformément au 7° de l'article L145-2 du Code de commerce.

Outre les conditions ci-après stipulées, le Preneur s'engage à respecter toutes les obligations et formalités édictées par les lois et règlements, ainsi que les stipulations des règlements applicables à l'immeuble (règlement intérieur, cahier des charges applicable à l'ensemble immobilier, etc.), ainsi que leurs évolutions successives. De convention expresse, ces règlements seront considérés comme faisant partie intégrante des présentes Conditions Générales et assorties des mêmes sanctions.

Si l'immeuble est en copropriété ou relève d'une ZAC, AFUL, ASL ou autre forme d'organisation de la propriété des sols, le Preneur respectera scrupuleusement les règlements y afférents et leurs évolutions successives, et en particulier le règlement de copropriété remis préalablement à la signature des présentes.

Il est encore précisé que le rappel ou le visa, dans le texte du présent bail, d'articles de lois ou règlements régissant le statut des baux commerciaux ne sauraient valoir reconnaissance par le Bailleur de l'applicabilité dudit statut au présent bail et que le Preneur ne pourra se prévaloir dudit statut que s'il en remplit toutes les conditions.

Par dérogation à l'article L145-15 du Code de commerce, sont nuls et de nul effet, quelle qu'en soit la forme, les clauses, stipulations et arrangements qui ont pour effet de faire échec au droit de renouvellement institué par le chapitre V du titre IV du Livre 1er du Code de commerce, ou aux dispositions des articles L145-4, L145-37 à L145-41, du 1er alinéa de l'article L145-42 et des articles L145-47 à L145-54.

Sont également nulles, par dérogation à l'article L145-16 1er alinéa du Code de commerce, quelle qu'en soit la forme, les conventions tendant à interdire au locataire de céder son bail ou les droits qu'il tient du présent chapitre, à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise.

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

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

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 :

Locaux situés **15 avenue Henri Becquerel à MERIGNAC (33700)** consistant au rez-de-chaussée en un showroom d'environ 240m² et au 1^{er} étage environ 150m² de bureaux avec WC ; stationnement privatif en façade ; une parcelle de terrain privatif sur le côté droit ; une terrasse en bois posée d'environ 52m². (Voir plan annexé).

Lesdites superficies sont données à titre indicatif.

Les locaux loués seront livrés au preneur en l'état le : **20 mars 2017**.

Le preneur dispense le bailleur d'une plus ample désignation des locaux loués, déclarant parfaitement les connaître.

Un état des lieux 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 : **20/03/2017**.

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, 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 29 000.00 euros (VINGT NEUF MILLE euros)**, soit 7 250.00 euros HT HC par trimestre (SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE euros), TVA en sus.

Le preneur s'oblige à le payer par trimestre et 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 :

De plein droit, le loyer évoluera tous les ans à la date anniversaire de la prise d'effet du bail proportionnellement aux variations de l'Indice National du Coût de la Construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, base 100 au 4^{ème} trimestre 1953.

Pour la première année, l'indice fixé à l'article 29 des Conditions Particulières sera comparé à l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Pour les années ultérieures, seront comparés l'indice retenu lors de la réévaluation précédente et l'indice du même trimestre de l'année suivante.

Si l'indice choisi pour l'indexation annuelle cessait d'être publié ou remplacé par un autre, cette indexation serait faite en prenant pour base soit l'indice légal de remplacement, soit un nouvel indice choisi d'un commun accord entre les parties. A défaut d'accord, les parties s'engagent à s'en remettre à la décision de l'expert judiciaire désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de BORDEAUX sur requête de la partie la plus diligente et à frais partagés par moitié entre les parties.

Cette indexation conventionnelle du loyer constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

En outre, la révision légale actuellement prévue par les articles L 145-37, L145-38 et L 145-39 du Code de commerce demeure toujours applicable.

ARTICLE 6 - DEPOT DE GARANTIE :

Le dépôt de garantie est fixé à la somme de **7 250.00 euros (SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE euros)** réglée au jour de la signature des présentes, correspondant à un terme de loyer HT HC.

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 un terme HT HC.

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 ET CONDITIONS LOCATIVES :

Les dispositions ci-après sont stipulées sous réserve expresse des prescriptions et stipulations du règlement intérieur de l'immeuble, s'il existe.

A ce sujet, il est précisé que le Bailleur informera au préalable le Locataire de toute modification importante pouvant entraîner des changements de charges ou qui iraient à l'encontre de la bonne utilisation de l'immeuble.

De convention expresse, chacune des clauses ci-après est autonome.

7-1 - ENTRETIEN – REPARATIONS :

Le Locataire devra user des lieux loués en bon père de famille et suivant leur destination. Il devra tenir les locaux loués, leurs équipements et plus généralement l'immeuble pendant toute la durée du bail en parfait état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et de propreté. Il devra, en outre, effectuer, tant pour les locaux loués, leurs équipements que pour l'immeuble, tous les travaux, les réparations, réfections, interventions ou remplacements, seraient-ils occasionnés par l'usure, la vétusté, le vice caché ainsi que les travaux de mise en conformité, en ce compris les travaux exigés ou enjoins par l'Administration et plus généralement toutes les grosses et menues réparations à la seule exclusion de celles limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil.

Le Locataire devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décoration ainsi que toutes installations qu'il aurait faits et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation de fuites de toutes natures, d'équipements communs.

Le Locataire devra déposer à ses frais et sans délai lors de l'exécution du ravalement de l'immeuble dont dépendent les locaux loués tous agencements, enseignes etc., dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux.

Il devra également rendre en bon état de réparation de toutes sortes les lieux loués et devra acquitter le montant des réparations à effectuer. A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Locataire. Le Locataire règlera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises (vérifiées par l'Architecte du Bailleur, si besoin est), ainsi que les frais de constat et d'huissier; il en serait de même si le Locataire refusait de signer l'état des lieux.

Le Locataire ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et il devra immédiatement prévenir le Bailleur des dégradations et détériorations qui seraient survenues dans les locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Le Locataire devra souffrir sans aucune indemnité ni diminution du prix du loyer tous les travaux de réparations, reconstruction, surélévation, agrandissement, modification des accès et des circulations communes et autres, que le Bailleur jugerait nécessaire de faire exécuter en cours de bail dans les lieux loués ainsi que dans l'immeuble dont ils dépendent quelles qu'en soient la nature et la durée, cette dernière excéderait-elle vingt et un jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil.

Le Bailleur pourra en tout temps fermer temporairement tout ou en partie des surfaces communes où il jugerait nécessaire d'effectuer des additions de constructions, des réparations, des changements ou modifications. Il se réserve d'une manière générale le droit d'apporter éventuellement, à ses frais pendant la durée du présent bail et sans devoir obtenir l'approbation du Locataire, tous changements ou modifications aux surfaces communes.

Le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur toutes les sommes qu'il aurait avancées et qui seraient la conséquence du défaut d'exécution des obligations dont il a la charge conformément au présent bail, étant entendu qu'en cas de défaillance du Locataire dans l'exécution des obligations résultant du présent bail, le Bailleur se réserve le droit d'effectuer lui-même toutes les réparations et travaux nécessaires au parfait état des locaux loués.

7-2 —TRAVAUX DE MISE EN CONFORMITE :

Le Locataire se conformera pour son exploitation à toutes les recommandations et prescriptions de l'autorité administrative, en ce compris l'Inspection du Travail et les commissions d'Hygiène et de Sécurité, notamment pour cause de sécurité, d'hygiène ou de salubrité et plus généralement à la réglementation en vigueur, et exécutera à ses frais, et sans aucun recours contre le Bailleur, tous travaux, tant pour les lieux loués que pour ses équipements, qui pourraient être exigés à cet égard, seraient-ils enjoins par l'autorité administrative. Il devra également rembourser au Bailleur, suivant la quote-part définie à l'article 7-4 des présentes, le coût des travaux de mise aux normes réalisées dans les parties communes ou sur les équipements communs de l'immeuble, ces travaux seraient-ils enjoins par l'autorité administrative.

Toutefois les travaux de mise en conformité des locaux loués et plus généralement de l'immeuble relevant des grosses réparations, telles qu'elles sont limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil, demeureront à la charge du Bailleur.

7-3 - TRAVAUX ENVIRONNEMENTAUX :

Le Locataire devra faire réaliser, à ses frais exclusifs, l'ensemble des travaux, de quelque nature qu'ils soient, exception faite toutefois de ceux susceptibles de relever des grosses réparations tels que limitativement énumérées par l'article 606 du Code civil, préconisés ou imposés par la loi n° 2009-967 du 3 août 2009 de

programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement ainsi que par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 dit Grenelle 2 — et notamment l'article L.111-10-3 du Code de la construction et de l'habitation — et de leurs décrets d'application et plus généralement par toute réglementation nouvelle applicable aux lieux loués et ayant pour objet la préservation de l'environnement. Il en sera de même si ces travaux sont enjoins ou prescrits par l'Administration.

Le Locataire supportera l'intégralité des conséquences pécuniaires — amende, sanction financière, perte d'un avantage fiscal, application d'un malus fiscal... - qui résulteraient d'une défaillance de sa part dans la réalisation desdits travaux et ce, sans préjudice pour le Bailleur de faire constater ou prononcer la résiliation des présentes et/ou encore de contraindre le Locataire à exécuter son obligation de travaux.

7-4 – CHARGES :

Le Locataire supportera, à compter de la mise à disposition des locaux, la quote-part afférente aux locaux loués dans les charges entraînées par les services collectifs et les éléments d'équipement de l'immeuble et dans celles relatives à la conservation, à l'entretien, l'amélioration et à l'administration des parties communes ainsi que dans les prestations fournies par le Bailleur et se rapportant à l'immeuble, à son environnement et à son standing, et ce suivant l'inventaire ci-dessous :

- **au titre des prestations et fournitures individuelles :**
 - . tous les frais liés au chauffage, à la climatisation, au rafraîchissement,
 - . les consommations personnelles : eau, électricité, courants faibles, gaz...
- **au titre des dépenses nécessaires au fonctionnement, à la propreté, à l'entretien, aux réparations de l'immeuble et/ou de l'ensemble immobilier :**
 - . frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation et le remplacement des équipements communs : ascenseurs et monte-charge, climatisation, ventilation, installations électriques et groupes électrogènes, téléphone, système de chauffage y compris la chaudière, et de tout équipement nouveau installé pour améliorer le fonctionnement de l'immeuble et le confort des utilisateurs,
 - . frais concernant l'entretien, la réfection, la réparation des toitures, façades, cours et jardins, fermetures, volets et rideaux de fermeture et aires de stationnement, y compris sur injonction administrative ou sur prescription légale ou réglementaire, mais à l'exception des dépenses de construction et de maintenance des équipements photovoltaïques,
 - . frais d'audit, de suivi, de mesure et de mise en place d'instruments de mesure des performances environnementales de l'immeuble,
 - . tous les coûts attachés à la conception, à l'obtention, à la mise en œuvre et au suivi des certifications environnementales,
 - . frais exposés pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre ou les consommations énergétiques de l'immeuble et/ou mettre celui-ci en conformité avec les exigences issues de la réglementation thermique,
 - . frais d'aménagement, d'entretien, d'assurance, d'amélioration et de remplacement du mobilier et matériel d'exploitation des parties communes, y compris restaurant inter-entreprises,
 - . salaires et charges sociales concernant le personnel affecté à l'ensemble immobilier (gardiens, personnel de nettoyage, personnel d'administration etc...),
 - . toutes les dépenses effectuées au titre de réparations urgentes ou au titre des interventions devenues nécessaires, par l'état et/ou la situation de l'immeuble, et/ou par l'évolution des techniques et des outils de gestion, et le maintien de l'immeuble au niveau de qualité qui était le sien lors de la prise d'effet du bail,
 - . avances permanentes de trésorerie (fonds de roulement...) appelées par le syndic, le gestionnaire ou les organes de l'Association Syndicale Libre ou de l'Association Foncière Urbaine Libre,
 - . honoraires afférents à la gestion administrative et technique de l'immeuble (syndic et/ou autres mandataires) et des lieux loués (gestionnaire pour le compte du Bailleur),

- plus généralement, le coût de tous travaux de quelque nature et de quelque importance qu'ils soient, y compris de réfection ou de remplacement, qui seraient effectués sur les équipements communs et/ou les parties communes de l'immeuble, quand bien même ceux-ci seraient dus à la vétusté, à la force majeure ou seraient imposés par l'administration, par les lois ou les règlements.
- **au titre des dépenses nécessaires à la protection du site :**
 - frais de gardiennage...,
 - frais d'installation de clôture, portail, systèmes d'alarme, etc...

Toutefois, les dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil et les honoraires liés à la réalisation de celles-ci, demeureront à la charge du Bailleur. A ce titre, il est précisé que ne sont pas comprises dans ces dépenses, celles se rapportant à des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique.

Ces charges seront calculées conformément aux quottes -parts définies, pour chaque lot loué, au règlement de jouissance de l'immeuble susvisé, étant précisé que les prestations fournies par le Bailleur seront calculées à leur prix de révierit, en ce compris les honoraires de la gestion technique des locaux loués et/ou de l'immeuble et les primes d'assurances du Bailleur.

En cas d'absence de règlement de copropriété et/ou de règlement intérieur, les charges de l'immeuble seront facturées au prorata des surfaces louées en ce qui concerne les charges propres à l'immeuble et au prorata du nombre des parkings loués en ce qui concerne les charges de ces derniers. La grille de répartition des charges figure en annexe du présent bail ainsi que le budget prévisionnel de l'exercice en cours ou N-1.

Le Locataire règlera ces charges au moyen d'une provision calculée annuellement par rapport aux charges réelles des années précédentes. Cette provision viendra en déduction des charges réelles calculées en fin d'année.

Le montant de la provision pour charges pour l'exercice 2017 est fixé à : **2 623.00 euros (DEUX MILLE SIX CENT VINGT TROIS euros)**, par trimestre, TVA en sus.

Le montant de cette provision sera révisé lors de la prise en charge du contrat de fournitures d'électricité, directement par le Preneur.

Elle sera payable par trimestre et d'avance, le 1er jour du 1er mois du trimestre, en même temps que le loyer. Le Locataire s'engage à rembourser au Bailleur, à première demande, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles si, en fin d'exercice, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles.

Au cas où les provisions versées seraient supérieures aux charges réelles de l'année expirée, les sommes versées en trop viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

Le Bailleur s'engage à fournir au Locataire pour l'année écoulée, le décompte exact des charges du présent bail, et si le décompte des provisions versées par le Locataire jusqu'à son départ et des charges réellement payées ou dues par le Bailleur jusqu'à cette époque faisait apparaître un solde débiteur à la charge du Locataire, le montant de ce solde débiteur serait imputé de plein droit sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

7-5 – CONTRIBUTIONS :

Le Locataire acquittera exactement ses contributions personnelles, mobilières ou autres taxes et contributions et satisfera à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Il devra en justifier au Bailleur à toute réquisition, et spécialement en fin de bail. Il paiera ses consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs et les frais de communication et d'abonnement de téléphone.

7-6 - IMPOTS - TAXES - FRAIS DE PROCEDURE

En outre, le Locataire remboursera au Bailleur et majores de la contribution sur les revenus locatifs :

a) Tous impôts, taxes et contributions, en ce compris la taxe foncière, la taxe sur les bureaux, la taxe sur les locaux commerciaux et les locaux de stockage ou autres, de toute nature quelconque auxquels les locaux loués ou la location elle-même pourront être assujettis, toutes taxes municipales, charges de ville ou d'état, assises ou à asséoir sur lesdits locaux, ainsi que tous impôts, taxes et redevances, contribution énergie ou taxe environnementale, qui pourraient être créés ultérieurement sous quelque forme que ce soit en supplément ou en remplacement de ceux ci-dessus prévus quel qu'en soit le mode d'imposition, dès lors qu'ils sont liés à l'usage des locaux loués ou encore à un service dont le Locataire bénéficie directement ou indirectement.

b) La taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

c) La quote -part afférente aux locaux loués des primes d'assurances souscrites par le Bailleur, et en outre toutes les primes afférentes aux assurances complémentaires qui auraient été souscrites par le Bailleur conformément aux stipulations de l'article 11.

d) Les frais de procédure de quelque nature qu'ils soient, engagés par le Bailleur pour le recouvrement de sa créance, ou la conservation des biens, objet des présentes.

e) Et plus généralement, toutes charges quelconques de quelque nature qu'elles soient qui seraient ou pourraient devenir exigibles sur les locaux loués, le tout de manière que le loyer ci-dessus fixé soit perçu par le Bailleur net de toutes charges réelles quelconques, l'exclusion de l'impôt sur les sociétés et de la CVAE assise sur l'activité du Bailleur, susceptibles de grever les loyers perçus par le Bailleur dans le cadre du bail.

ARTICLE 8 - DESTINATION ET DELIVRANCE DES LOCAUX LOUES :

Le bail est consenti exclusivement à l'exploitation d'une activité de « **restauration, traiteur, vente à emporter, vente sur place, Licence IV et salon de thé, tant en rez-de-chaussée qu'à l'étage** ». Dans le cas où les locaux loués ne correspondraient pas aux normes exigées pour cette activité, le preneur s'engage à réaliser tous les aménagements et démarches administratives nécessaires pour répondre aux dites normes et notamment aux obligations administratives liées aux Etablissements Recevant du Public (ERP), afin que le bailleur ne soit jamais recherché ou inquiété à ce sujet.

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, etc., 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, total des biens présentement loués, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité si bon semble au bailleur.

ARTICLE 9 - 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 10 - ASSURANCES :

10-1 – ASSURANCES LOCATAIRES

Le Locataire sera responsable des risques propres à son exploitation. Il devra, en particulier, assumer les risques:

a) RESPONSABILITE CIVILE : garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels, matériels et immatériels causes aux tiers,

b) INCENDIES - EXPLOSIONS : garantissant ses risques locatifs, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ses responsabilités d'occupant à regard des voisins et des tiers en général,

c) DEGAT DES EAUX : garantissant ses risques locatifs, ses biens propres pour un capital suffisant avec extension de garantie à la valeur à neuf, et ses responsabilités d'occupant à regard des voisins et des tiers en général.

d) Des conséquences pécuniaires de la responsabilité qu'il encourt vis à vis du Bailleur pour tous dommages d'incendie, d'explosions, dégâts des eaux causes au bâtiment et au mobilier des colocataires lorsque les dommages constituent un trouble de jouissance dont le propriétaire est garant.

e) PERTE D'EXPLOITATION : garantissant les conséquences pécuniaires résultant d'une perte d'exploitation pour quelle que cause que ce soit.

En outre, le Locataire souscrira également un abonnement "prévention et Conseils Incendie" auprès d'un organisme spécialement agréé par l'Assemblée Plénière des Sociétés d'assurances d'incendie.

Le Locataire devra adresser au Bailleur une attestation émanant d'une compagnie d'assurance notoirement solvable mentionnant le paiement des primes avant toute mise en exploitation et adresser ensuite annuellement une attestation pour l'année en cours.

10 -2 - SINISTRE - RECONSTRUCTION DES BIENS IMMOBILIERS

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.

10-3 – RECOURS

Le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, 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 réciproquement, notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Locataire pourrait être victime dans les lieux loués, le Bailleur n'assumant notamment aucune obligation de surveillance.

b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou feraient l'objet d'expropriation.

c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle qu'en soit leur qualité, le Locataire devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

d) au titre des désordres résultant de dégâts des eaux, infiltrations, etc., provenant des installations de l'immeuble.

e) en cas d'interruption dans les services des installations de l'immeuble.

f) plus généralement, le Locataire ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression définitive ou temporaire ou encore de réduction des services collectifs tels que l'eau, l'électricité, le téléphone, le chauffage, l'ascenseur, etc.

Le preneur devra également assurer les charges afférentes aux polices souscrites par le bailleur sur l'immeuble loué et rembourser les primes correspondantes.

ARTICLE 11 - 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 éventuel de la copropriété, des autorités et Administrations compétentes, étant seul et unique responsable de cette situation.

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 16 - CLAUSE RESOLUTOIRE :

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, contractuellement ou judiciairement fixé, de charge, du dépôt de garantie, 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.

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 17 – RETARD DE PAIEMENT :

En cas de non-paiement à échéance exacte (voir ARTICLE 4 – LOYER) de toute somme due par le preneur en vertu du présent bail, le preneur sera de plein droit débiteur envers le bailleur d'une majoration forfaitaire de 10% des sommes exigibles, le tout augmenté d'un intérêt conventionnel calculé au taux mensuel du marché monétaire de 3 points (T4M+3), tous mois commencé étant dû.

En outre, tous frais de commandements ou de sommations exposés par le bailleur pour contraindre le preneur à exécuter ses obligations seront à la charge du preneur.

ARTICLE 18 – CONDITIONS SUSPENSIVES :

Le présent bail est consenti sous réserve que le preneur se justifie auprès du bailleur de l'achat définitif du fonds de commerce de restaurant asiatique, vente de produits asiatiques sur place et à emporter, spécialités taiwanaises, thaïlandaises et malaysiennes sis à MERIGNAC (33700), 15, avenue Henri Becquerel, connu sous le nom YAM, et pour lequel il est immatriculé au registre du commerce et des sociétés de Bordeaux, sous le numéro 448 754 481, à la prise d'effet du bail, soit le 20 mars 2017 au plus tard.

Ce délai écoulé, le présent bail sera considéré comme nul et non avenue.

ARTICLE 12 - VISITE DES LIEUX :

Le preneur devra laisser le bailleur ou/et son représentant visiter les lieux loués, sur demande de ces derniers en présence du preneur ou d'un de ses représentants.

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 en présence du preneur ou d'un de ses représentants.

Le preneur devra rendre les locaux dans l'état où ils se trouvaient le jour de l'état des lieux d'entrée, 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.

ARTICLE 13 - DESSERTES :

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

ARTICLE 14 - CESSIION - 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, être appelé à concourir à l'acte, dont un original lui sera remis sans frais.

Le preneur restera garant et répondant solidaire de son cessionnaire de l'ensemble des obligations convenues par les présentes jusqu'à l'expiration du bail en cours. Il en est de même en cas d'apport du droit au bail à toute personne autre que le preneur en titre

ARTICLE 15 - EXPLOITATION PERSONNELLE :

Le PRENEUR ne pourra donner en sous-location, tout ou partie des locaux faisant l'objet des présentes, sans le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, 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.

Surface indicative quote-part de parties communes incluses :

- . 240 m² de showroom au RDC,
- . 150 m² de bureaux au 1^{er} étage,
- . une parcelle de terrain privatif sur le côté droit,
- . une terrasse en bois posée d'environ 52m,
- . Des places de stationnement.

ARTICLE 26 - DESTINATION DES LOCAUX

Les locaux présentement loués sont destinés à l'activité telle qu'inscrite sur le **KBIS annexé**.

ARTICLE 27 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commencera à courir le **20 Mars 2017 pour se terminer le 19 Mars 2026**.

Toutefois, le Preneur aura la faculté de donner congé par acte extrajudiciaire délivré avec un préavis de six mois, à l'issue de chaque période triennale.

ARTICLE 28 - LOYER INITIAL

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges et hors taxes de **29 000.00 euros (VINGT NEUF MILLE euros)**, TVA en sus.

Le loyer est payable à l'adresse ci-dessous par trimestres civils et d'avance, le 1 Janvier, 1 Avril, 1 Juillet et 1 Octobre.

Le premier terme de loyer sera calculé au prorata temporis du trimestre en cours et ceci à compter du 20 Mars 2017.

Adresse de réception des paiements :

SCI HVP
C/O ANTHENO
Europarc Bâtiment M4
4 avenue Leonard de Vinci
33600 PESSAC

ARTICLE 29 - INDEXATION DU LOYER

Pour l'indexation échelle mobile :

Indice de référence: Indice National du coût de la construction publié par l'INSEE.

Du 3^{ème} trimestre 2016

Soit : 1643

Pour l'indexation légale :

Indice de référence: Indice des loyers commerciaux publié par l'INSEE.

Du 3^{ème} trimestre 2016

Soit : 108.56

ARTICLE 19 - RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES :

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 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 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 - 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 21 - 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 22 - 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.

ARTICLE 23 – ENREGISTREMENT :

Les parties requièrent l'enregistrement des présentes au droit fixe prévu par l'article 739 du Code général des impôts. Les coûts résultant de cet enregistrement seront à la charge exclusive du preneur.

ARTICLE 24 - FRAIS :

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail et leurs suites sont à la charge exclusive du preneur.

CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 25 - DESIGNATION

Les locaux loués se définissent de la manière suivante :

Immeuble: **BECQUEREL, 15 avenue Henri Becquerel à MERIGNAC (33700)**

Niveau : RDC (showroom) et 1^{ER} Etage (bureaux)

Lot : Façade immeuble

Handwritten signatures: a stylized 'A' and 'FD'.

ARTICLE 30 - DEPOT DE GARANTIE

Le montant du dépôt de garantie s'élèvera à trois mois de loyer annuel hors charges, hors taxes, soit la somme de 7 250.00 euros (SEPT MILLE DEUX CENT CINQUANTE euros) réglée au jour de la signature des présentes.

ARTICLE 31 - ETAT DES RISQUES NATURELS MINIERS ET TECHNOLOGIQUES ET DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du Code de l'environnement, sont annexés aux présentes un état des risques naturels, miniers et technologiques ainsi qu'une information sur les sinistres qui révèle qu'il n'y a pas eu d'indemnisation au titre des catastrophes naturelles et technologiques.

Le Preneur déclare en avoir parfaitement connaissance pour avoir reçu ces informations préalablement à la signature des présentes.

Pour l'information du Preneur, est annexé aux présentes un Diagnostic de Performance Energétique, établi conformément aux dispositions de l'article R134-5 du code de la construction et de l'habitation.

ARTICLE 32 - TRAVAUX

Le Preneur loue les locaux, leurs équipements et éventuels aménagements en l'état et réalisera à ses frais exclusifs, dans les règles de l'art et sous son entière responsabilité, tous les éventuels travaux nécessaires à son implantation et à son activité dans les locaux loués, et notamment le câblage informatique et téléphonique, l'ensemble des adaptations électriques et des mises en conformité y afférentes.

De plus, dans l'hypothèse où le ou les locataire(s) précédent(s) n'aurait(ent) pas déposé tout ou partie de leurs aménagements, le Preneur déclare faire son affaire personnelle pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements, de la remise en service de ces équipements, des éventuelles mises aux normes qui seraient nécessaires avant comme pendant leur utilisation, de leur réparation, de leur remplacement, de leur entretien et de leur maintenance, étant précisé que le Preneur ne pourra effectuer aucune réclamation à l'encontre du Bailleur à quelque titre que ce soit de ce chef.

Il se chargera également d'obtenir les autorisations prescrites par les textes en vigueur et à venir pour l'exercice de son activité dans les locaux loués.

Il se conformera à toutes les recommandations et injonctions émanant de l'Inspection du Travail, des Commissions d'Hygiène et de Sécurité et plus généralement de tous les Services Administratifs concernés de sorte que le Bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet.

Le Preneur devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du Bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du Preneur.

Fait à Pessac, le 10 Jan 2017.
En deux exemplaires.

LE PRENEUR

Mention manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé


LE BAILLEUR

Mention manuscrite « Lu et approuvé »

Lu et approuvé
