

BAIL DEROGATOIRE

DESIGNATION DES PARTIES

Le présent contrat est conclu entre les soussignés :

Mr Bourbia Wissem demeurant 76 rue du Ranelagh PARIS 75016, exerçant la profession gérant de fond, né le 24/05/1961, à Bordj Bou Arreridj Algérie, de nationalité française, divorcé.

**ci-après dénommé « le Bailleur »,
d'une part,**

ET

SASU La Maison des Sorcières, en cours d'immatriculation

Représentée par Mme Wegrich Anne, demeurant Les Jardins de Linae, Lot 5 33 Av Jean Jaures 33520 Bruges. Née le 15/03/1985 à Belley, nationalité Française, Mariée.

Exerçant la profession manager,

**ci-après dénommé(e) « le Preneur »,
d'autre part,**

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

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Par les présentes, le Bailleur donne à bail dérogatoire, conformément aux dispositions de l'article L.145-5 du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux ci-après désignés.

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 – Dérogation au statut des baux commerciaux

Les Parties conviennent par la présente de déroger au statut des baux commerciaux. En conséquence, le Preneur ne pourra en aucun cas bénéficier du droit au renouvellement ainsi qu'à une indemnité d'éviction.

Les parties ont la faculté de conclure plusieurs baux dérogatoires à la condition que la durée totale de ceux-ci n'excède pas trois ans.

Toutefois, en application de l'alinéa 2 de l'article L.145-5 du Code de commerce, si, à l'expiration de la durée du présent bail, et au plus tard à l'issue d'un délai d'un mois à compter de l'échéance le Preneur reste et est laissé en possession, il s'opère un nouveau bail dont l'effet est réglé par les dispositions du statut des baux commerciaux.

Article 2 – Désignation

Le Bailleur donne à bail au Preneur, qui accepte, les locaux ci-après désignés :

Dans la copropriété du 1 cours Victor Hugo à BORDEAUX (33000) d'une superficie d'environ 96 m², situés au rez de chaussée, composés de l'entrée, 3 pièces avec 2 WC indépendants et un coin kitchenette, une cave en sous sol.

Le Preneur déclare avoir une parfaite connaissance desdits locaux pour les avoir visités et les accepte en conséquence dans l'état où ils se trouvent, sans recours d'aucune sorte. Toute erreur dans la

désignation ou la contenance indiquées ou toute différence entre les surfaces indiquées aux présentes et les dimensions réelles des locaux loués ne peut justifier ni réduction ni augmentation de loyer ni indemnité.

De convention expresse entre les parties, les locaux loués forment un tout unique et indivisible.

Article 3 – Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée ferme de 24 mois consécutifs, commençant à courir le 01/06/2024 pour se terminer au terme de la durée susvisée.

Aucune des Parties ne pourra y mettre fin avant l'expiration du délai ainsi convenu.

La durée du présent bail ne sera susceptible d'aucune reconduction et expirera au terme de la durée susvisée, même à défaut de dénonciation pour cette date.

A l'arrivée du terme des présentes, le Preneur devra spontanément quitter les Lieux Loués et les libérer de tout occupant de son chef. Il devra procéder à l'enlèvement de ses mobiliers et objets personnels, à ses frais.

En cas de maintien dans les Lieux Loués au-delà dudit terme, le Bailleur pourra contraindre le Preneur à les libérer par tous moyens.

Article 4 – Destination des Lieux Loués

Les locaux loués sont destinés à l'usage d'une activité de salon de tatouage avec vente d'accessoires, à l'exclusion de toute autre utilisation.

Le Preneur ne pourra pas modifier, même partiellement, cet usage ou y adjoindre une autre activité.

Le Preneur s'oblige également à respecter toutes les prescriptions internes de l'Immeuble.

Article 5 – Loyer

5.1 Fixation et exigibilité du loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de mille six cent cinquante euros (1650 €) non assujetti à la TVA et hors charges que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur le 1er de chaque mois. Il n'est pas soumis à la TVA.

Les paiements devront être effectués au domicile du Bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Toute somme due à titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du Bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à CINQ (5) % par mois de retard jusqu'à complet paiement.

Le loyer sera exigible pour la première fois le jour de la prise d'effet du bail, le premier terme étant calculé prorata temporis en fonction du temps restant à courir jusqu'à la fin de la période considérée.

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

5.2 Indexation du loyer

Le loyer afférent aux locaux ci-dessus désignés variera selon l'évolution de l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT).

Le loyer sera réajusté chaque année à la date anniversaire de la prise d'effet du bail, le loyer devant varier du même pourcentage que l'indice du 4^{ième} trimestre 2023 publié mars 2024 d'une valeur de 133.69

L'indexation jouera de plein droit, sans qu'il soit besoin d'une notification préalable. Le fait pour le Bailleur de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer ne pourra entraîner une quelconque déchéance de son droit à réclamer l'application ultérieure du jeu de la clause avec effet rétroactif.

L'indice initial retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial stipulé ci-dessus est, de l'accord des Parties, le dernier indice publié à la date de prise d'effet du présent bail, soit celui du 4^{ième} trimestre.

La révision de ce loyer fixe interviendra de plein droit sans aucune formalité ou demande préalable.

Si la publication de cet indice devait cesser en cours de bail, il serait fait application de l'indice légal de remplacement ou, à défaut, de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors ; à défaut de texte légal désignant de plein droit l'indice de remplacement ou encore à défaut d'accord entre elles sur le choix de cet indice, les Parties s'en remettront sans recours possible à l'avis d'un expert qui sera désigné par la plus diligente d'entre elles par le président du tribunal judiciaire du lieu de situation de l'immeuble, ledit expert ayant à cet effet la mission de mandataire commun des Parties, ainsi qu'elles s'y obligent dès à présent.

Article 5 bis – Dépôt de garantie

Le Preneur verse au Bailleur, ce jour, à titre de dépôt de garantie, une somme de 4800 euros, quatre mille huit cent euros correspondant à 3 mois, hors taxes et hors charges, du loyer du présent bail.

En cas de variation du loyer, le montant du dépôt de garantie sera modifié dans les mêmes proportions.

Ce dépôt de garantie non productif d'intérêts, est destiné à assurer au Bailleur le bon paiement des réparations locatives arrêtées amiablement ou judiciairement en fin de bail, ainsi que de toutes autres sommes qui pourraient alors être dues par le Preneur à titre de loyer, charges, impôts remboursables et tous accessoires, ou au paiement des indemnités d'occupation pouvant être dues par le Preneur et jusqu'à la remise des clés.

Il sera remboursé au Preneur dans les trois mois de la fin du bail ou de la remise des clés si celle-ci est postérieure à la fin du bail, après déduction de toutes les sommes dont il est destiné à garantir le paiement. En aucun cas, le Preneur ne sera en droit de compenser le dernier terme de loyer et charges avec le dépôt de garantie.

Article 6 – Impôts et charges

6.1 Le Preneur doit satisfaire à toutes les charges de ville et de police dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter les contributions et taxes personnelles de toute nature de manière que le Bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Le Preneur devra acquitter avec ponctualité tous impôts, contributions, ou taxes dont il est le redevable et dont le Bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque et il devra en justifier à toute demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail avant tout déménagement.

En outre, il sera tenu de rembourser au Bailleur les taxes locales ordinairement mises à la charge des locataires (taxe d'enlèvement des ordures ménagères et non ménagères, taxes de déversement à l'égout, taxes de balayage etc.) et il devra en justifier à première demande du Bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous abonnements pour l'alimentation des locaux en fluides et en acquittera les coûts ainsi que les dépenses de consommations.

Le Preneur devra rembourser au Bailleur des taxes dont ce dernier est le redevable légal : taxe foncière, taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement, contribution sur les revenus locatifs (CRL), et toutes nouvelles taxes qui seraient créées concernant le local loué.

6.2 Le Preneur devra rembourser au Bailleur, en sus du loyer, sa quote-part calculée au prorata des surfaces exploitées dans l'Immeuble (le cas échéant, si applicable, au prorata des tantièmes de copropriété), des charges, prestations, taxes et dépenses de toutes natures exposées par le Bailleur, directement ou indirectement, du fait de la propriété, du fonctionnement ou de l'entretien de l'Immeuble selon la répartition suivante en fonction des tantièmes du lot loué soit 219/1000 et 7/1000, la provision est fixée à 50€.

6.2.1 A la charge du Preneur

Fluides :

- Frais de consommation de chauffage, eau, climatisation, électricité, et tous autres fluides
- Abonnement et frais des fluides

Travaux ou réparations :

- Les menues réparations portant sur l'immeuble ou l'ensemble immobilier et de tous leurs équipements, des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ...), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier.
- Les travaux d'amélioration, de modernisation, de réfection et de remplacement de l'immeuble et de tous ses équipements ainsi que les travaux d'embellissements dont le montant n'excède pas le coût du remplacement à l'identique
- Force majeure (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil)
- Vices cachés (à l'exception des grosses réparations entrant dans le cadre de l'article 606 du Code Civil)
- Si les Lieux Loués ne comportent pas de compteur individuel d'eau, de gaz ou d'électricité le Bailleur se réserve le droit d'exiger à tout moment de la location la pose d'un compteur individuel. Le Preneur aura à supporter tous les frais de modification, d'installation, de pose, d'honoraires et de fourniture de conduite et de compteurs, avec tous les accessoires.
- Les honoraires techniques et les frais d'études préalables ne concernant pas les grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et dans le cadre de l'activité du preneur.
- Les honoraires des architectes, des bureaux d'étude, de contrôle, les rapports des différents intervenants comme les ingénieurs bétons à l'exclusion de ceux liés à la réalisation des grosses réparations de l'article 606 du Code Civil et dans le cadre de l'activité du preneur.

Entretien :

- Les frais de nettoyage, d'entretien des Lieux Loués et de l'immeuble (et notamment les parties communes) en ce compris l'ensemble des éléments techniques et du matériel
- Les frais d'entretien et de maintenance ainsi que l'exploitation des appareils de production d'énergie, de chauffage et de climatisation
- Les frais d'entretien et de maintenance des appareils de levage (ascenseurs, monte-charges, ..), des groupes électrogènes, des installations électriques, des canalisations et généralement de tous équipements concourant au bon fonctionnement et à la sécurité des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier,
- Les frais d'acquisition et de renouvellement de la décoration végétale s'il en existe ou de petit mobilier, ainsi que les frais d'entretien des espaces verts intérieurs et extérieurs, les frais d'entretien des VRD, le cas échéant,
- Toutes les dépenses de fonctionnement des services généraux des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier
- Acquisition et renouvellement du matériel et de l'outillage nécessaire à la gestion et à l'exploitation

Mise en conformité :

- Dès lors qu'ils ne relèvent pas des grosses réparations selon l'article 606 du Code Civil, le Preneur devra effectuer à ses frais, tous travaux qui pourraient être prescrits par les lois, les règlements ou les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail, aux fins notamment de permettre l'utilisation des Lieux Loués et de l'Immeuble, en conformité avec la réglementation et législation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, législation du travail, accessibilité, etc...), et notamment l'accessibilité handicapée, le désamiantage, le retrait du plomb, l'amélioration énergétique et environnementale, le traitement contre les insectes xylophages.

Assurances :

- Les primes d'assurance et de responsabilité civile acquittées par le Bailleur portant sur les Lieux Loués et l'ensemble immobilier, et par exemple sans que cette liste ne soit limitative, les assurances incendie et explosion, vandalisme et bris de glace, responsabilité civile, dégâts des eaux, etc.
- Les honoraires et frais de courtage

Taxes et impôts :

- L'impôt foncier dans toutes ses composantes, en ce compris la taxe de balayage, d'enlèvement des ordures ménagères, les droits y afférents, frais et autres.
- Plus généralement les taxes locales, contributions, ou redevances diverses à payer au titre de régies municipales, afférentes à l'immeuble ou l'ensemble immobilier.
- Les taxes sur les bureaux, les locaux commerciaux, les locaux de stockage et les surfaces de stationnement applicables en Ile-de-France.
- et plus généralement, tous impôts, taxes, redevances, contributions et charges assis ou à asséoir sur les Lieux Loués ou l'immeuble présents et/ou qui existent ou qui pourraient être créés ultérieurement et liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement sous quelque forme et à quelque titre que ce soient, notamment en remplacement ou en supplément de ceux ci-dessus visés, et par exemple les taxes environnementales, sur les parkings...

Déchets :

- Les frais d'élimination et de tri des déchets communs, s'il y a lieu

Frais, salaires et honoraires des prestataires externes :

- Les frais de main-d'œuvre, salaires, charges sociales et fiscales du personnel affecté à l'immeuble ou à l'ensemble immobilier, chargé de la surveillance, de réparation, de la sécurité et du gardiennage, de l'exécution des tâches concernant des services ou des prestations, de l'entretien et de la propreté des Lieux Loués et de l'ensemble immobilier, ainsi que tout le personnel suppléant ou intérimaire,
- Rémunération des entreprises extérieures affectées à différentes tâches
- Les frais relatifs au service d'un standard téléphonique et de toutes autres installations de télécommunications, s'il y a lieu,
- Les frais de diagnostics et contrôles de toute nature portant sur l'ensemble immobilier qu'ils relèvent de réglementations ou législations présentes ou futures,
- Et l'ensemble des autres charges, taxes et accessoires de toutes natures présentes ou futures qui ne sont pas intégrés dans la liste précitée.

6.2.2 A la charge du bailleur

- Les grosses réparations de l'article 606 du Code civil
- Les travaux relevant de la vétusté
- Les impôts, notamment la contribution économique territoriale, taxes et redevances dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble
- La rémunération du ou des mandataires chargés de la gestion, de la maintenance et de l'administration des ensembles immobiliers et des Lieux Loués, notamment les honoraires de gestion ou à défaut de gestion externe.
-

D'une manière générale, le Preneur devra rembourser au Bailleur avec les charges, tout nouvel impôt, taxe ou redevance communal, régional, ou national, auxquels les Lieux Loués seraient assujettis et qui pourrait être créé.

Article 7 – Obligations des parties

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit comme d'usage en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à respecter et exécuter, à peine de tous dépens et dommages et intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur, à savoir :

7.1. Le Preneur prendra les Lieux Loués dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur aucun aménagement, aucune réparation, aucuns travaux de remise en état tels qu'ils résultent de l'état des lieux contradictoirement dressé entre les parties ou par acte d'huissier aux frais partagés entre Preneur et Bailleur (Annexe).

7.2. Le Preneur devra entretenir les Lieux Loués, pendant toute la durée du bail, en bon état de réparations locatives et d'entretien et supportera toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, exception faite des grosses réparations définies par l'article 606 du Code civil.

7.3. Le Preneur devra effectuer à ses frais les travaux, en lien avec son activité, qui pourraient être prescrits par les autorités administratives quelle qu'en soit la nature, tant lors de l'entrée dans les Lieux Loués que durant l'exécution du présent contrat, sans pouvoir prétendre à sa sortie à aucune indemnité quelconque.

Ainsi, le Preneur devra déférer à toute prescription, réclamation ou injonction qui pourrait émaner, au cours du bail des autorités compétentes concernant les Lieux Loués et les modalités de leur occupation

et les travaux d'adaptation nécessaires pour mettre les Lieux Loués en conformité aux normes devenues applicables, compte tenu de l'usage des Lieux et de l'activité du Preneur.

7.4. Le Preneur ne pourra faire dans les Lieux Loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de mur ou de voûte, aucune construction ou addition, sans l'autorisation écrite et expresse du Bailleur, et dans les conditions définies par lui, et ceci, notamment pour ce qui concerne la pose de cloisons et l'installation d'une alarme.

Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés, si bon semble au Bailleur, sous la direction de l'architecte ou du technicien du Bailleur, dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

7.5. Le Preneur devra aviser immédiatement le Bailleur de toute dégradation ou détérioration des Lieux Loués. A défaut, il supportera les éventuelles conséquences de sa carence.

7.6. Toutes les constructions et tous les travaux, embellissements et décors quelconques qui ont été faits ou seraient faits par le Preneur, y compris ceux de caractère immobilier, deviendront, en fin de bail, la propriété du Bailleur sans aucune indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander le rétablissement des Lieux Loués dans l'état dans lequel ils se trouvaient lors de l'entrée en jouissance du Preneur.

7.7. Le Preneur souffrira, pendant toute la durée du bail, l'exécution dans les Lieux Loués ou sur les parties communes de l'Immeuble, de tous travaux de reconstruction et réparations quelconques que le Bailleur jugera nécessaires, sans pouvoir réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer, et ce même si la durée de ces travaux excédait 21 jours, par dérogation aux articles 1723 et 1724 du Code civil.

En cas de travaux effectués par le Bailleur, le Preneur s'engage à déposer et à entreposer tous meubles et objets mobiliers, marchandises, agencements, décorations, faux-plafonds, installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de ces travaux.

7.8. Le Preneur devra garnir et tenir constamment garnis les Lieux Loués de matériels et d'objets mobiliers, en quantité et de valeur suffisante, pour répondre en tout temps du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

7.9. Si les Lieux Loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle des Lieux Loués, soit le présent bail sera résilié sans indemnité, sans préjudice pour le Bailleur de son droit éventuel contre le Preneur si la destruction est imputable à ce dernier, soit le loyer réduit à concurrence de la surface inutilisable, ce à la demande de l'une ou l'autre des parties.

Aucune autre indemnité ne sera due par le Bailleur au Preneur au titre de privation de jouissance, perte d'exploitation ou à tout autre titre.

7.10. Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les Lieux Loués pour s'assurer de leur état au moins deux fois par an.

Il devra également les laisser visiter pendant les six derniers mois du bail en cas de congé signifié par le Preneur, ou, en cas de mise en vente de l'Immeuble, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu que les jours ouvrés et seulement de dix heures à dix huit heures.

7.11. Le Preneur ne pourra rien faire qui puisse porter un trouble de jouissance ni par lui, ni par son personnel. Il devra veiller à ce que la tranquillité de l'Immeuble ne soit troublée en aucune manière du fait de son activité, de ses matériels, outillages ou équipements, de son personnel, ou de ses visiteurs.

7.12. Concernant les parties communes de l'Immeuble, ainsi que les installations collectives, le Preneur s'engage à prendre à sa charge leur remise en état si des dégradations sont de son fait ou du fait des membres de son personnel, voire de clients ou visiteurs.

7.13. Le Preneur respectera le règlement intérieur de l'Immeuble, le cas échéant.

Article 8 – Assurances

8.1. Le Bailleur s'engage à assurer auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables et désignées par lui :

1. a) L'Immeuble en valeur à neuf y compris tous agencements et installations considérés comme immeuble par nature, ou destination, suivant l'article 525 du Code Civil, contre tous les risques usuels de destruction et notamment les risques suivants :
 - Incendie et foudre, toute explosion, dommage électrique, chute d'aéronefs et objets aériens, choc de véhicules appartenant à un tiers, attentats et catastrophes naturelles, notamment ouragan, cyclone, tornade, tempête, grêle, fumée, grève, émeute et mouvement populaire, acte de vandalisme et de malveillance, dégât des eaux, dommages liés à la circulation des fluides, calories et frigos.
1. b) Sa responsabilité civile en raison des dommages corporels ou matériels causés à des tiers du fait des bâtiments, des agencements et installations des parties communes ainsi que des activités du personnel en charge de ces mêmes parties communes. Il est précisé que les locataires sont considérés comme tiers entre eux et vis-à-vis du Bailleur.

8.2. Le Preneur devra assurer et maintenir assurés contre l'incendie, le vol, les dégâts des eaux, les courts circuits, l'explosion et tous autres risques généralement assurés, pendant toute la durée du bail, tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux Lieux Loués, les objets, mobiliers, matériels et marchandises lui appartenant les garnissant, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans les Lieux Loués ou dont le Preneur pourrait être responsable, auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au Bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

8.3. Le Bailleur renonce et fera renoncer ses assureurs en cas de sinistre à tout recours qu'il serait fondé à exercer contre le Preneur et ses assureurs ou autres occupants de l'Immeuble du chef du Preneur.

La police du Preneur devra comporter renonciation par sa compagnie d'assurances à tous recours contre le Bailleur, les mandataires du Bailleur, et les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le Preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des Lieux Loués.

8.4. Faute pour le Preneur d'avoir souscrit lesdites polices d'assurances et/ou d'en avoir payé les primes, le Bailleur se réserve le droit d'y procéder. Dans ce cas, le Preneur s'engage à lui rembourser toutes sommes payées par lui à ce titre, majorées de plein droit et sans mise en demeure, des intérêts

au taux mentionné aux articles 10.2 et 10.3 ci-après à compter du jour où ces sommes auraient été payées par le Bailleur.

8.5. Si l'activité exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Bailleur, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des voisins.

Article 9 – Responsabilité et recours

Le Preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le Bailleur, tous mandataires du Bailleur, leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

9.1. En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le Preneur pourrait être victime dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

9.2. En cas d'irrégularités ou d'interruption des ascenseurs, du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, de la climatisation, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe.

Le Bailleur s'engage de son côté à faire toutes diligences pour faire rétablir le fonctionnement desdits équipements et la fourniture desdits fluides.

9.3. En cas de dégâts causés aux Lieux Loués et/ou à tous éléments mobiliers s'y trouvant, par suite de fuites, d'infiltrations, d'humidité ou autres circonstances.

9.4. En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'Immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général.

9.5. En cas d'expropriation totale ou partielle des Lieux Loués ou de mise à l'alignement de l'Immeuble, toute action devant être exercée par le Preneur directement à l'égard de l'Administration ou de l'autorité responsable.

9.6. En cas d'accidents survenant dans les Lieux Loués ou dans l'Immeuble pendant le cours du bail, qu'elle qu'en soit la cause ; de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel, soit du Bailleur, soit des tiers, sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.

Article 10 – Cession – Sous-location

10.1. Sous-location

Le Preneur ne pourra concéder la jouissance ou sous-louer les Lieux Loués à quiconque, en tout ou en partie, sous quelque forme que ce soit, même temporairement ou à titre précaire.

10.2. Cession

Ne pourra en aucun cas, sous peine de résiliation du bail, sauf accord entre les parties.

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail, ni sous louer tout ou en partie les lieux loués.

Article 11 – Clause résolutoire

11.1. A défaut par le Preneur d'exécuter une seule des charges et conditions du présent bail, lesquelles sont toutes de rigueur, ou à défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur échéance, des arriérés de loyers et du complément du dépôt de garantie après révision du loyer ou encore de celui des intérêts de retard et des frais des actes extrajudiciaires, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement ou une simple sommation rappelant expressément la présente clause résolutoire restés sans effet durant ce délai.

Si le Preneur refusait de libérer les Lieux Loués, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, le Preneur acceptant que l'ordonnance soit exécutoire sur minute et nonobstant appel.

11.2. En cas d'inobservation par le Preneur des obligations à sa charge, le Bailleur aura la faculté distincte, quinze jours après une simple notification par lettre recommandée avec accusé de réception restée sans effet, de faire exécuter l'obligation méconnue par toute entreprise de son choix, aux frais, risques et périls du Preneur.

Les frais en résultant s'ajouteront de plein droit au premier terme suivant.

11.3. A défaut de paiement de quelques sommes restant dues en vertu du présent bail ou de ses suites, le montant de chaque échéance restant en tout ou partie impayée sera, à l'expiration d'un délai de quinze jours à compter d'une mise en demeure de payer lesdites sommes, majoré de 10 % à titre de pénalités, sans préjudice de l'application éventuelle de la clause résolutoire.

De convention expresse, cette pénalité s'appliquera de plein droit à l'expiration du délai mentionné ci-dessus.

11.4. En cas de maintien dans les Lieux Loués du Preneur après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail pour quelque cause que ce soit, l'indemnité d'occupation à la charge du Preneur sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50 %, outre tous accessoires du loyer.

Article 12 – Clauses environnementales

12.1. État des risques naturels et technologiques

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Etat des Risques Naturels et Technologiques du périmètre dans lequel sont situés les Lieux Loués, conformément aux dispositions des articles L 125-5 et R125-26 du code de l'environnement.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance les Lieux Loués n'ont pas fait objet d'une indemnisation en application des articles L 125-2 du code des assurances (indemnisation au titre des catastrophes naturelles) ou L 128-2 du code des assurances (indemnisation au titre des risques technologiques).

Le Locataire déclare faire son affaire personnelle de cette situation sans recours contre le Bailleur.

12.2 Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)

Un diagnostic de performance énergétique a été établi, à titre informatif, conformément aux dispositions des articles L 134-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et a été communiqué au Locataire.

12.3 Constat de risque d'exposition au plomb (CREP)

L'immeuble dans lequel sont situés les Lieux Loués ayant été construit avant le 1er janvier 1949, il entre donc dans le champ d'application des dispositions de l'article L 1334-7 du code de la santé publique et des articles suivants.

Le Bailleur a communiqué au Locataire qui le reconnaît un Constat de risques d'exposition au plomb relatif à l'immeuble dans lequel se trouvent les Lieux Loués (Annexe).

Article 13 – Frais

Tous les frais et droits du présent acte et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le Preneur qui s'y oblige. Les honoraires de rédaction du présent bail s'élevant à 4320€ TTC seront réglés à l'agence SVM IMMOBILIER par le preneur à la signature du présent bail.

Article 14 – Election de domicile

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection au domicile de :

- le Bailleur : en son adresse indiquée en tête des présentes
- le Preneur : dans les Lieux Loués.

Article 15 – Annexes

Sont annexés au présent bail :

- Etat des lieux
- Etat des risques naturels et technologiques
- Diagnostic de performance énergétique
- Le cas échéant, constat de risque d'exposition au plomb (CREP)
- Le cas échéant, si la superficie des locaux

Fait à Bordeaux en 2 exemplaires originaux,

Le 23/05/2024

LE PRENEUR

LE BAILLEUR OU SON MANDATAIRE