

**BAIL DE LOCAUX
A USAGE COMMERCIAL**

ENTRE LES SOUSSIGNES

- Madame Régine RULLIER demeurant au 8 ter rue Ambroise Croizat à BÈGLES (33130)

Ci-après dénommée le BAILLEUR
d'une part,

ET

- La Société « 3 C AQUITAINE ASSOCIES »,

Société à responsabilité limitée, au capital de 2 000 euros, ayant son siège à BÈGLES (33130) – 8 ter rue Ambroise Croizat, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 530 695 790 000 10, représentée par Christophe RULLIER, gérant ayant tous pouvoirs à cet effets.

Ci-après dénommée le PRENEUR
d'autre part,

TERMINOLOGIE

Pour la compréhension et la simplification de certains termes utilisés aux présentes, il est préalablement déterminé ce qui suit :

- « Les Locaux » désigneront les lieux loués, objet des présentes, tels que définis et décrits à l'article 1^{er} des présentes.

- « Le Bailleur » et « le Preneur » ou « le Locataire » désigneront respectivement les personnes identifiées en tête des présentes, sous ces terminologies.

Le Bailleur et le Preneur pourront être désignés individuellement par le terme « la Partie » ou ensemble par le terme « les Parties ».

- « Le Bail » désignera les présentes dans leur globalité.

BAILLEUR ET LOCATAIRE DECLARENT :

- qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative aux incapables majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

- qu'ils ne sont pas et n'ont jamais été en état de faillite personnelle, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire ou cessation de paiement.

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

Par les présentes, le BAILLEUR donne à bail conformément aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce, au PRENEUR qui accepte, les biens et locaux dont la désignation suit.

ARTICLE 1 - Objet

1.1 Désignation

Par les présentes le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions du Code de commerce, à la Société 3 C AQUITAINE ASSOCIES, le preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

Soit une superficie approximative (SHON) de 575 m².

Le preneur pourra disposer d'un parking commun non divisible et directement destiné à la clientèle occasionnelle

Tel que ledit bien existe en son état actuel avec tous les éléments le composant sans aucune exception ni réserve, sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, le preneur déclarant le connaître parfaitement pour l'avoir visité en vue des présentes.

Il est précisé que toute différence entre les cotes de la surface indiquée ci-dessus et les dimensions réelles des Locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les Parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

1.2 Origine de propriété

Le BAILLEUR déclare être propriétaire des lieux ci-dessus désignés.

1.3 Destination

Les lieux désignés ci-dessus sont destinés à usage de bureau, d'espace de stockage d'archives papiers. Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes de celles prévues ci-dessus ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L. 145-47 à L. 145-55 du Code de Commerce.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux. Il fera son affaire personnelle de la mise en conformité des Locaux, à ses frais, de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités.

Le Preneur prendra toute précaution pour ne donner lieu à aucune contravention, ni aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit. Il fera son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de ses activités, de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété, ni recherché à ce sujet.

1.4 État des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.

Les parties conviennent de ne pas procéder à un état des lieux, les parties connaissant bien les lieux loués.

ARTICLE 2 – Durée

2.1 Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (9) années entières et consécutives, avec effet à compter du 01 octobre 2025**, date d'entrée en jouissance, pour se terminer le **31 septembre 2034**.

Au cours du bail, le PRENEUR aura la faculté de donner congé conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 1 du Code de commerce, à l'expiration de chaque période triennale.

Réciproquement, le BAILLEUR pourra donner congé, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 et 3, à l'expiration de chaque période triennale, afin de construire ou de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever, ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre un terme au présent bail, pour l'une ou l'autre des causes susvisées, devra donner congé à l'autre par un acte extra judiciaire, délivré conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de Commerce ou par lettre recommandée avec accusé de réception et ce au libre choix des parties.

2.2 Renouvellement

Au terme du bail, le BAILLEUR aura la faculté de donner congé avec ou sans offre de renouvellement, conformément aux dispositions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

A défaut d'un tel congé, le PRENEUR aura la faculté de demander le renouvellement du bail conformément aux dispositions de l'article L.145-10 du Code de Commerce.

En cas de renouvellement, la durée du bail renouvelé sera de neuf ans, sauf accord des parties pour une durée plus longue, conformément aux dispositions de l'article L.145-12 du Code de Commerce.

A défaut de congé délivré par l'une ou l'autre des parties, le présent bail se poursuivra par tacite prolongation dans les conditions prévues par l'article L.145-9 du Code de Commerce.

Les congés seront délivrés par lettre recommandée avec AR ou par acte extra judiciaire au libre choix des parties.

ARTICLE 3 - Charges et conditions

Le présent bail est conclu aux charges et conditions ordinaires et de droit, et en outre, sous celles particulières suivantes, que les parties acceptent expressément.

18

3.1 Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment en parfait état de réparations locatives et de menu entretien conformément aux dispositions de l'article 1754 du Code civil.

Il devra notamment faire entretenir et remplacer, si besoin est, tout ce qui concerne les installations à son usage personnel, ainsi que les fermetures et serrures de fenêtres, portes et volets, les glaces, vitres, parquets, carrelages, revêtements de sol et boiseries.

Le PRENEUR supportera, en outre, toutes les réparations qui deviendraient nécessaires par suite du défaut d'exécution des réparations locatives ou de menu entretien, des dégradations causées dans les lieux loués ou dans toute autre partie de l'immeuble et résultant de son fait, de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Le Bailleur prendra en charge la totalité des travaux visés à l'article 606 du Code civil et s'oblige à les faire effectuer dès que nécessaire ou, à défaut, dans le mois d'une injonction qui lui en serait faite par le Preneur.

A cet égard, le PRENEUR souffrira, sans indemnité ni diminution de loyer, tous travaux que le BAILLEUR serait en droit de faire exécuter en vertu du présent bail, dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent.

Toutefois, si ces travaux durent plus de quarante jours, le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé, conformément aux dispositions de l'article 1724 du Code civil.

3.2 Travaux imposés par l'administration

Le Bailleur s'oblige à supporter la charge des travaux rendus nécessaires par l'application de la réglementation actuelle et future, concernant les normes et obligations de sécurité, salubrité et conformité des lieux.

3.3 Améliorations

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués les améliorations qui lui paraîtraient nécessaires à l'exercice de son activité qu'à la condition que celles-ci ne puissent ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité, et sous réserve de l'agrément exprès, écrit et préalable du BAILLEUR.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des améliorations ont été réalisées par le PRENEUR sans son agrément exprès, écrit et préalable.

Ces améliorations seront exécutées sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Au départ du PRENEUR, les améliorations qui auront été effectuées resteront la propriété du BAILLEUR, sans indemnisation. Toutefois, les améliorations qui pourraient être détachées sans dommage pour les lieux loués pourront être reprises par le PRENEUR.

3.4 Constructions et Démolitions

Le PRENEUR ne pourra effectuer dans les lieux loués aucune construction ou démolition sans autorisation expresse, écrite et préalable du BAILLEUR, et sous réserve que celle-ci ne puisse ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

En conséquence, le BAILLEUR se réserve le droit de demander, à tout moment, la remise en état des lieux loués, aux frais du PRENEUR, si des constructions ou démolitions ont été réalisées par le PRENEUR sans son autorisation expresse, écrite et préalable.

Même autorisés, les travaux de construction ou de démolition seront exécutés, sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, aux frais, risques et périls du PRENEUR.

Le BAILLEUR ne deviendra propriétaire par accession des constructions qu'au départ effectif du PRENEUR et ce, sans indemnité.

3.5 Contrats d'abonnements

Le PRENEUR souscrira ou poursuivra tous les contrats d'abonnement à l'eau, au gaz, à l'électricité ou autres qui auraient pu être souscrits par le BAILLEUR. Toutefois, il ne pourra prétendre à aucune diminution de loyer ou indemnité en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs notamment pour l'eau, le gaz, l'électricité ou le téléphone.

3.6 Enseigne

Dans la limite des lois et règlements en vigueur, le PRENEUR pourra installer toute enseigne lumineuse, stores, marquises ou toutes plaques sur la façade de l'immeuble, sous réserve d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Il assumera seul les frais et taxes afférents à la pose et à l'entretien de ces installations.

En outre, il veillera à ce que ces installations soient toujours solidement maintenues et sera seul responsable des accidents que leur pose ou leur existence pourrait occasionner de sorte que le BAILLEUR ne puisse en aucun cas voir sa responsabilité engagée.

En fin de bail, il appartiendra au PRENEUR, à ses frais, de désinstaller les enseignes posées et de remettre les lieux loués en état.

3.7 Interdiction de changer la forme des lieux

Sans préjudice de l'application des dispositions de l'article L.145-4 alinéa 2 du Code de Commerce, le BAILLEUR s'interdit de changer la configuration des lieux loués ou de supprimer l'une de leurs prestations, à l'exception des modifications mineures et des modifications tendant à l'amélioration des lieux loués et ne remettant pas en cause leur destination.

3.8 Garantie des vices cachés

Il est expressément convenu entre les parties que le BAILLEUR ne garantira pas le PRENEUR contre les vices cachés qui empêcheraient l'usage des lieux loués, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1721 du Code civil.

3.9 Occupation des lieux en bon père de famille

Le PRENEUR s'engage vis-à-vis du BAILLEUR à jouir des lieux loués en bon père de famille en respectant leur destination et en prenant toutes les précautions nécessaires pour que l'exercice de son activité, ne puisse nuire en quoi que ce soit à la tranquillité, à l'hygiène, à la solidité ou à la bonne tenue des lieux loués, et ne puisse causer aux bâtiments voisins, ainsi qu'aux voisins eux-mêmes, ni inconvénient, ni gêne, ni trouble, ni préjudice, que ceux-ci soient le fait du PRENEUR, de son personnel, de ses clients ou de ses visiteurs.

À ce titre, le PRENEUR répondra personnellement de toutes les dégradations et pertes infligées aux lieux loués et devra informer immédiatement le BAILLEUR de tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans lesdits lieux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et ce, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour le BAILLEUR de ce sinistre, ou d'être responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre à sa compagnie d'assurance.

En outre, tout abus de jouissance pourra entraîner la résiliation des présentes, même si cet abus n'a été que provisoire et de courte durée.

Le cas échéant, le PRENEUR devra rembourser au BAILLEUR toutes les sommes que ce dernier aura eues à verser du fait du trouble de jouissance occasionné par le PRENEUR.

Par ailleurs, le PRENEUR exercera directement, sans recours contre le BAILLEUR, les actions contre tous auteurs de troubles de jouissance dont il serait victime.

Ainsi, en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le PRENEUR ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits dudit PRENEUR étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

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, le PRENEUR renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code civil, le BAILLEUR n'assumant aucune obligation de surveillance.

3.10 Conformité aux prescriptions, réglementations et ordonnances en vigueur

Sans préjudice de l'application des dispositions des clauses 1.4 et 3.9, le PRENEUR devra :

- se conformer strictement aux prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail, et de manière générale à toutes prescriptions relatives à son activité ;
- faire son affaire personnelle de tous agréments ou autorisations nécessaires pour l'exercice de son activité ainsi que de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de son occupation des lieux ;
- faire son affaire personnelle de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués.

Le tout de façon que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait, à ce titre, à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci sera tenu de les lui rembourser sans délai, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférant.

3.11 Obligation de garnir les lieux

Le PRENEUR tiendra les lieux loués constamment garnis de meubles, matériels et marchandises, en quantité et valeur suffisantes, et constamment exploités ou achalandés, pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires.

Le PRENEUR devra exercer son activité de manière continue.

3.12 Obligation d'assurance

Le Preneur assurera à ses frais le bâtiment et les risques propres à son exploitation, tant pour son compte que pour le compte du bailleur. Il devra faire assurer et maintenir assuré pendant toute la durée du bail, le matériel et le mobilier garnissant les lieux loués ainsi que toutes les installations, agencements et aménagements.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;
- une police d'assurance "Incendie - Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, la tempête, la foudre, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens

propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Le preneur devra justifier de la souscription des dites polices et du paiement des primes y afférentes.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

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

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

L'indemnité allouée par la compagnie d'assurances ou par tout autre organisme au titre des assurances de dommages sera versée entre les mains du Bailleur.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

- en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,
- au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,
- en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

3.13 Visite des lieux

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son représentant, son architecte, pénétrer dans les lieux loués, les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que ces visites puissent être abusives et à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir le PRENEUR au moins une semaine à l'avance. Il devra également laisser pénétrer dans les lieux loués les ouvriers ayant à effectuer des travaux.

En cas de mise en vente de l'immeuble, le PRENEUR devra laisser apposer sur la façade une affiche ou un écriteau indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente. Il devra également laisser visiter les lieux de 8 heures à 18 heures, les jours ouvrables, à charge pour le BAILLEUR de prévenir le PRENEUR au moins une semaine avant la date prévue pour la visite.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement pendant les six mois précédant l'expiration du bail.

3.14 Cession du bail

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au présent bail qu'à l'acquéreur de son fonds de commerce ou de son entreprise, ou s'il entend bénéficier de ses droits à la retraite ou d'une pension d'invalidité, et sous réserve de l'agrément préalable du BAILLEUR.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son droit au bail et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte.

Cette demande d'agrément devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra acceptation du cessionnaire proposé.

De même, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte n'empêche pas la cession.

La cession devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera signifié au BAILLEUR, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

Le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du cessionnaire pour le paiement des loyers, charges et accessoires, et de toutes les autres indemnités qui pourraient être mises à la charge du cessionnaire ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant toute la durée du présent bail et de son premier renouvellement ou de sa tacite reconduction et dans ce cas, jusqu'à complète libération des lieux par le PRENEUR, sauf décharge expresse du BAILLEUR.

En cas de cessions successives, le PRENEUR restera garant de tous les cessionnaires pendant

toute la durée du présent bail et de son premier renouvellement ou de sa tacite reconduction et dans ce cas, jusqu'à complète libération des lieux par le PRENEUR alors en place, sauf décharge expresse du BAILLEUR.

La cession du bail par le PRENEUR s'accompagnant d'une clause de garantie du CEDANT (PRENEUR du présent bail) au bénéfice du BAILLEUR, ce dernier devra informer le CEDANT (PRENEUR du présent bail) de tout défaut de paiement du CESSIONNAIRE du fonds (nouveau LOCATAIRE) dans un délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci. LE BAILLEUR ne peut invoquer cette clause de garantie que durant trois ans à compter de la cession dudit bail.

Ces dispositions s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, notamment en cas d'apport du fonds de commerce à une société, fût-elle préexistante.

3.15 Cession de l'immeuble

Le BAILLEUR, s'il cède l'immeuble objet du présent bail, devra obtenir de l'acquéreur l'engagement de respecter les obligations résultant du présent bail et de tous ses avenants. Il en informera le PRENEUR, afin d'organiser la poursuite du bail.

Lorsque le BAILLEUR d'un local à usage commercial ou artisanal envisage de vendre celui-ci, il en informe le PRENEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. 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 locataire. 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 dispose, à compter de la date d'envoi de sa réponse au BAILLEUR, d'un délai de deux mois pour la réalisation de la vente. Si dans sa réponse, il notifie son intention de recourir à un prêt, l'acceptation par le PRENEUR de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et 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 propriétaire décide de vendre à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'ACQUEREUR, le notaire doit, lorsque le BAILLEUR n'y a pas préalablement procédé, notifier au PRENEUR dans les formes prévues au premier alinéa, à peine de nullité de la vente, ces conditions et ce prix. Cette notification vaut offre de vente au profit du PRENEUR. Cette offre de vente est valable pendant une durée d'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 ainsi notifiée 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, l'acceptation par le locataire de l'offre de vente est subordonnée à l'obtention du prêt et 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 des quatre premiers alinéas de l'article 145-46-1 du Code de Commerce sont

reproduites, à peine de nullité, dans chaque notification.

Les dispositions de l'article 145-46-1 du Code de Commerce ne sont pas applicables en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Elles ne sont pas non plus applicables à la cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou à la cession d'un local au conjoint du BAILLEUR, ou à un ascendant ou un descendant du BAILLEUR ou de son conjoint.

3.16 Cession du Fonds de Commerce

En outre, le BAILLEUR pourra acquérir par priorité le fonds exploité dans l'immeuble objet du présent bail, s'il offre au PRENEUR des conditions d'acquisition identiques à ce qu'un tiers lui en offrirait.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de céder son fonds de commerce, quinze jours au moins avant la signature de l'acte.

Cette information devra préciser les nom et adresse de l'acquéreur, l'objet et les modalités de la cession ainsi que les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de cession.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de cette information vaudra refus d'acquiescer par priorité le fonds de commerce exploité dans l'immeuble objet du présent bail.

3.17 Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer les lieux objet des présentes, sauf agrément préalable et écrit du BAILLEUR, et sous réserve de respecter les dispositions de l'article L. 145-31 du Code de Commerce.

A cette fin, le PRENEUR devra informer le BAILLEUR par lettre recommandée avec demande d'avis de réception de son intention de sous-louer les lieux et l'appeler à concourir à l'acte, quinze jours au moins avant la signature de l'acte, dans les formes de l'article L. 145-31 du Code du Commerce.

Cette demande d'agrément devra préciser l'identité du sous-locataire, l'activité commerciale envisagée, la durée de la sous-location projetée, le montant du sous-loyer, ainsi que les dates, lieu et heure de la signature de l'acte de sous-location. Elle devra s'accompagner du projet d'acte de sous-location.

Le silence gardé par le BAILLEUR pendant un délai de quinze jours après réception de la demande d'agrément vaudra refus du sous-locataire proposé.

En revanche, l'absence du BAILLEUR dûment convoqué au jour de la signature de l'acte

n'empêche pas la sous-location, s'il avait préalablement agréé le sous-locataire proposé.

Si elle est autorisée, la sous-location devra intervenir par acte sous seing privé ou notarié dont une copie, un exemplaire original ou une expédition, selon le cas, sera, en toute hypothèse, remis au BAILLEUR, dans les plus brefs délais, sans frais pour lui.

En toute hypothèse, le PRENEUR sera garant et répondant solidaire du sous-locataire, pour le paiement des loyers, charges et accessoires ainsi que de l'exécution des stipulations du bail. Cet engagement sera maintenu pendant toute la durée du présent bail, sauf décharge expresse du BAILLEUR. Il ne pourra donc être invoqué au cours de la tacite reconduction du bail ou lors de ses renouvellements.

3.18 Fusion des sociétés — Scissions — Transmission universelle de patrimoine — Apports partiels d'actif

En cas de fusion de sociétés, ou de scissions de sociétés, ou en cas de transmission universelle de patrimoine d'une société réalisée dans les conditions prévues à l'article 1844-5 du Code Civil, ou en cas d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisée dans les conditions prévues aux articles L. 236-6-1, L. 236-22 et 23624 du Code de Commerce, la société issue de la fusion, la société désignée par le contrat de scission, ou à défaut, les sociétés issues de la scission, la société bénéficiaire de la transmission universelle de patrimoine ou la société bénéficiaire de l'apport, sont nonobstant toute stipulation contraire, substituées à celle au profit de laquelle le bail est consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail.

En conséquence, elles devront prendre l'engagement envers le BAILLEUR, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du Bail commercial, afin que le BAILLEUR puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre la société, le tout sous peine de résiliation dudit bail.

Dans les cas prévus ci-dessus, si l'obligation de garantie ne peut être assurée dans les termes de la convention, le tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il juge suffisantes.

3.19 Obligation d'exploiter

Le PRENEUR s'engage expressément à exploiter effectivement et de manière continue les locaux présentement loués et en conséquence son fonds de commerce.

ARTICLE 4 - Prix

4.1 Loyer initial

En outre, le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de 16 800 €, taxes et charges en sus, payable mensuellement et à terme à échoir et pour la première fois le 1er novembre 2024.

Les paiements auront lieu au domicile du Bailleur ou de son représentant, ou en tout autre endroit qu'il plaira au Bailleur de désigner.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement nonobstant la remise de la quittance. La clause résolutoire pourrait être acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

4.2 Indexation du loyer

Les Parties font le choix de fixer comme indice de référence l'Indice national des Loyers Commerciaux (ILC) tel qu'il est établi par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE).

Le loyer indexé sera fixé selon la variation en plus ou en moins de ces indices.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, l'évolution des loyers commerciaux à l'échelon national.

Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Conformément à l'article L. 145-39 du Code de commerce, la révision pourra être demandée chaque fois que par le jeu de la présente clause, le loyer sera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé.

La présente clause d'indexation constitue une clause essentielle et déterminante, sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté. En conséquence, sa non-application partielle ou totale pourra autoriser le Bailleur, et lui seul, à demander la résiliation du bail sans indemnité.

4.3 Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première année seulement. Les Parties conviennent expressément que le loyer fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le 1^{er} janvier.

4.4 Charges et taxes

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera toute taxe, sous quelque dénomination qu'elle soit, pouvant être mise à la charge des locataires.

Seront aussi à la charge du PRENEUR toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énoncées à

l'article 23 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989.

Le PRENEUR remboursera également au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage ;
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères.

Concernant les modalités pratiques de paiement de ces charges, le PRENEUR les supportera directement ou les remboursera au BAILLEUR, à chaque terme, si celui-ci les a avancées.

Ou

Le Preneur réglera en sus du loyer ci-dessous prévu, à chaque terme convenu, une provision sur charges à hauteur de 15% du loyer. La régularisation étant faite une fois l'an, sur présentation des justificatifs par le Bailleur.

Cette provision pourra être réajustée à l'issue de chaque régularisation, en plus ou en moins, selon la somme des charges réelles.

Le PRENEUR acquittera ses impôts personnels : taxe d'habitation, Cotisation Economique Territoriale, taxes annexes aux précédentes, et, généralement, tous impôts, contributions et taxes, fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le BAILLEUR pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou à tout autre titre.

Selon l'Article L145-40-2 du Code de Commerce :

« Tout contrat de location comporte un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances liés à ce bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire. Cet inventaire donne lieu à un état récapitulatif annuel adressé par le bailleur au locataire dans un délai fixé par voie réglementaire. En cours de bail, le bailleur informe le locataire des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Lors de la conclusion du contrat de location, puis tous les trois ans, le bailleur communique à chaque locataire :

1° Un état prévisionnel des travaux qu'il envisage de réaliser dans les trois années suivantes, assorti d'un budget prévisionnel ;

2° Un état récapitulatif des travaux qu'il a réalisés dans les trois années précédentes, précisant leur coût.

Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article. Il précise les charges, les impôts, taxes et redevances qui, en raison de leur nature, ne peuvent être imputés au locataire et les modalités d'information des preneurs. »

Selon l'article R 145-36 du Code de Commerce :

« L'état récapitulatif annuel mentionné au premier alinéa de l'article L. 145-40-2, qui inclut la

liquidation et la régularisation des comptes de charges, est communiqué au PRENEUR au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le BAILLEUR communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci »

Et selon l'article R 145-37 du même code :

« Les informations mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 145-40-2 sont communiquées au locataire dans le délai de deux mois à compter de chaque échéance triennale. A la demande du locataire, le bailleur lui communique tout document justifiant le montant de ces travaux. »

4.5 Dépôt de garantie

Afin de garantir l'exécution des obligations incombant au PRENEUR, celui-ci a versé à l'instant au BAILLEUR qui le reconnaît une somme de 1 400 (MILLE QUATRE CENT) euros, correspondant à un terme de loyer en principal, non productive d'intérêts.

Ce dépôt de garantie est remis au BAILLEUR à titre de gage avec dépossession dans les termes des articles 2341 et suivants du Code civil. Conformément à l'alinéa 2 de l'article 2341 du Code civil, les parties au présent bail conviennent de ce que le BAILLEUR sera dispensé de tenir la somme donnée en gage séparée des choses de même nature lui appartenant, à charge pour lui de restituer cette somme aux termes du bail.

Ce gage est expressément affecté à garantir l'exécution par le PRENEUR des charges et obligations lui incombant en vertu du présent bail, ainsi que le paiement de toutes sommes dont il pourrait être débiteur à un titre quelconque en fin de bail.

Le PRENEUR ne pourra donc s'en prévaloir pour le paiement d'un terme de loyer, ou de toute autre somme due au BAILLEUR en cours de bail.

A chaque réajustement du loyer, le dépôt de garantie sera immédiatement augmenté ou diminué, dans les mêmes proportions, de manière à correspondre à un terme de loyer en principal. En conséquence, le PRENEUR versera lors du premier terme de loyer révisé, la somme nécessaire pour ajuster ce dépôt de garantie.

Il est précisé que si, pour quelque cause que ce soit, le dépôt de garantie est utilisé par le BAILLEUR, le PRENEUR aura l'obligation d'en reconstituer le montant ci-dessus convenu.

Le dépôt de garantie restera aux mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail et sera remboursé au PRENEUR en fin de jouissance, après libération des lieux et remise des clés, justification du paiement de toutes taxes ou impôts, exécution des réparations à sa charge, et déduction faite, le cas échéant, de toute somme due, ou qui pourrait être réclamée au BAILLEUR à quelque titre que ce soit.

ARTICLE 5 - Fin du bail

5.1 Disparition de la chose

Si les locaux, objet du présent contrat, venaient à être détruits, en totalité par force majeure ou cas fortuit ou pour toute autre cause indépendante de la volonté des parties, le présent bail serait résilié de plein droit sans indemnité, conformément à l'article 1722 du Code civil.

La résiliation prendra effet après que la partie ayant eu la première connaissance de l'événement susvisé en ait informé l'autre partie, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

La résiliation du présent bail emportera extinction totale de celui-ci.

Si toutefois, les lieux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le PRENEUR aurait le choix entre demander la résiliation du bail ou obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, conformément aux dispositions de l'article 1722 du Code civil.

Dans tous les cas, il n'y a lieu à aucun dédommagement au profit du PRENEUR.

5.2 Clause résolutoire

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et d'au moins un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tans par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

A défaut par le Preneur d'évacuer les locaux, il serait redevable au Bailleur, de plein droit et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 0,5 % du montant du dernier loyer annuel révisé.

5.3 Clause pénale

A défaut de paiement des loyers, charges et accessoires, à leur échéance exacte, le BAILLEUR percevra, de plein droit et sept jours après une mise en demeure préalable restée infructueuse, une pénalité de 10 % des sommes dues, et ce sans préjudice des frais judiciaires, dépens et de toutes indemnités qui pourraient être mises à la charge du PRENEUR, comme de la mise en jeu éventuelle de la clause résolutoire.

En cas de résiliation du bail, judiciaire ou de plein droit, ou de refus de renouvellement pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts, sans préjudice de tous autres.

Tous frais de procédure et de poursuites seront à la charge du PRENEUR.

5.4 Restitution des lieux

Quel que soit le motif de la cessation du bail, le PRENEUR devra quinze jours avant la fin du bail, informer le BAILLEUR de la date de son déménagement.

Le PRENEUR ne pourra procéder à l'enlèvement, même partiel, des meubles ou matériels garnissant les lieux loués qu'après s'être acquitté auprès du BAILLEUR de la totalité des loyers et accessoires lui restant dus, ainsi que des diverses charges lui incombant.

H devra rendre les lieux loués dans un état conforme aux obligations d'entretien et de réparation lui incombant en vertu du présent bail. A cette fin, il supportera la remise en état des lieux loués si celle-ci s'avère nécessaire.

La remise des lieux loués sera constatée dans un état des lieux contradictoire, aux frais du PRENEUR.

En cas d'absence de l'une ou l'autre des parties au jour fixé, l'état des lieux sera établi par un huissier aux frais de la partie défaillante.

La restitution des clés s'effectuera à l'issue de l'état des lieux.

ARTICLE 6 – Dispositions relatives à l'état du bien loué et à la sante publique

6.1 Respect de l'environnement

Les parties déclarent avoir été préalablement informées par le rédacteur des présentes des

dispositions relatives à la protection de l'environnement et sur les obligations résultant de la réglementation existant en la matière.

Elles déclarent en faire leur affaire personnelle sans aucun recours.

6.2 Diagnostic de performance énergétique

Conformément à l'article L 134-3-1 du Code de la construction et de l'habitation, le Bailleur remettra au Preneur, le Diagnostic de Performance Energétique visé à l'article L 134-3-1 du même code.

Ce document est annexé aux présentes.

6.3 Elimination des déchets

LE PRENEUR devra supporter, ce qu'il reconnaît, le coût de l'élimination des déchets; qu'ils soient les siens ou ceux de ses prédécesseurs, pouvant le cas échéant se trouver dans les lieux loués, le tout dans le cadre des articles L 541-1 II et L 541-2 du Code de l'environnement.

ARTICLE 7 - Etat des risques naturels et technologiques réglementation générale

7.1 Les dispositions de l'article L 125-5 I à V du Code de l'environnement sont ci-après littéralement rapportées :

« I. - Les acquéreurs ou locataires de biens immobiliers situés dans des zones couvertes par un plan de prévention des risques technologiques ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, dans des zones de sismicité ou dans des zones à potentiel radon définies par voie réglementaire, sont informés par le vendeur ou le bailleur de l'existence de ces risques.

II. — En cas de mise en location de l'immeuble, l'état des risques naturels et technologiques est fourni au nouveau locataire dans les conditions et selon les modalités prévues à l'article 3-3 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986.

L'état des risques naturels et technologiques, fourni par le bailleur, est joint aux baux commerciaux mentionnés aux articles L. 145-1 et L. 145-2 du code de commerce.

III. — Le préfet arrête la liste des communes dans lesquelles les dispositions du I et du II sont applicables ainsi que, pour chaque commune concernée, la liste des risques et des documents à prendre en compte.

IV. — Lorsqu'un immeuble bâti a subi un sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du code des assurances, le vendeur ou le bailleur de l'immeuble est tenu d'informer par écrit l'acquéreur ou le locataire de tout sinistre survenu pendant la période où il a été propriétaire de l'immeuble ou dont il a été lui-même informé en application des présentes dispositions. En cas de vente de l'immeuble, cette information est mentionnée dans l'acte authentique constatant la réalisation de la vente.

V. — En cas de non-respect des dispositions du présent article, l'acquéreur ou le locataire peut poursuivre la résolution du contrat ou demander au juge une diminution du prix. »

LE BAILLEUR déclare qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles (Article L 125-2 du Code des Assurances) ou technologiques (Article L 128-2 du Code des Assurances).

Un Etat des risques et pollutions demeurera annexé aux présentes.

7.2 Déclaration relative aux sinistres (Article L125-5 IV du code de L'Environnement)

En application de l'article L 125-5 IV du Code de l'Environnement, le BAILLEUR déclare que depuis qu'il est propriétaire, l'immeuble n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L 125-2 ou de l'article L 128-2 du Code des Assurances et que, par ailleurs, il n'avait pas été lui-même informé d'un tel sinistre en application de ces mêmes dispositions.

7.3 Au regard du droit de préemption des communes

Les parties reconnaissent expressément que le rédacteur des présentes leur a donné connaissance des dispositions de la loi n° 2005-882 du 2 août 2005 et du décret n°20071827 du 26 décembre 2007, lesquels ont institué, au profit des communes, un droit de préemption sur les cessions de fonds de commerce, de fonds artisanaux et de baux commerciaux.

7.4 Raccordement au réseau d'assainissement

Le BAILLEUR déclare que le BIEN est relié au réseau communal d'assainissement.

Le BAILLEUR déclare que le réseau d'assainissement utilisé n'a fait l'objet d'aucun contrôle de conformité, mais il déclare que l'installation est en état de fonctionnement.

h

Le PRENEUR déclare prendre acte de cette situation et vouloir en faire son affaire personnelle sans aucun recours contre quiconque.

ARTICLE 8 - Dispositions diverses

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du BAILLEUR relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'aient pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront en aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression de ces clauses ou conditions, ni génératrices d'un droit quelconque, le BAILLEUR pourra toujours y mettre fin par tous moyens.

ARTICLE 9 - Frais

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

Toutefois, le preneur et le bailleur s'acquitteront de la moitié chacun du coût engendré par les diagnostics techniques susmentionnés.

ARTICLE 10 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font election de domicile dans les locaux loués.

Fait à Bègles
Le 01 Octobre 2025
En 2 exemplaires

LE PRENEUR

Pour la Société 3 C AQUITAINE ASSOCIES

Représentée par Christophe RULLIER



LE BAILLEUR

Représenté par Régine RULLIER



