



23 NOV. 2018

BAIL COMMERCIAL

ENTRE-LES SOUSSIGNES :

AMMONITIA, Société par Actions Simplifiée au capital de 775.500 Euros, dont le siège social est situé au 47 avenue George V 75008 PARIS, représentée par Madame Michelle PEDELE Présidente, et agissant en qualité de mandataire de la SCPI PIERRE INVESTISSEMENT 4.

La société dénommée PIERRE INVESTISSEMENT 4, société civile de placements immobiliers au capital minimum de 1 280 000 €, dont le siège social est à PARIS 2^{ème} arrondissement (75002), 33 avenue de l'opéra, identifiée au SIREN sous le numéro 451 226 799 et immatriculée au registre du commerce et des sociétés de PARIS.

Ci-après dénommé(s) "LE BAILLEUR"

D'UNE PART,

ET

Syndicat des Mobilités Basques – Adour / Communauté d'agglomération Pays Basque
15 avenue Foch – 64185 BAYONNE Cedex
Représenté par son président Monsieur Claude OLIVE

Ci-après dénommé "LE PRENEUR"

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

Le présent bail est soumis aux dispositions des articles L.145-1 à L.145-60, R.145-1 à R.145-11, R.145-20 à R.145-33 et R.145-35 à R.145-37 du Code de commerce, aux dispositions résiduelles non codifiées du décret du 30 septembre 1953, ainsi qu'aux dispositions du Code civil relatives au contrat de louage.

CONDITIONS PARTICULIERES

Le bailleur donne à bail commercial au preneur qui accepte, moyennant les charges, clauses et conditions ci-après stipulées, les locaux ci-dessous désignés, dépendant de l'immeuble sis à :

7 rue Lormand
64100 BAYONNE

ARTICLE I - DESIGNATION

Un local commercial d'une superficie de 75 m² en rez-de-chaussée et donnant sur la rue Lormand à l'avant et sur la cage d'escalier de l'immeuble à l'arrière. Il se compose également d'une réserve d'une superficie de 29,40 m² située par rapport au commerce derrière la cage d'escalier.

Tels au surplus que lesdits locaux se poursuivent et comportent, le preneur déclarant parfaitement les connaître, et les acceptant dans l'état où ils se trouvent, sans répétition ni recours d'aucune sorte.

Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles desdits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Dans le cadre du présent bail, le BAILLEUR met à la disposition du PRENEUR, qui accepte, les éléments d'équipement suivants :

NEANT

Il est expressément convenu que ces éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le PRENEUR ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du BAILLEUR sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au BAILLEUR à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du BAILLEUR au titre des présentes.

Un état des lieux établi contradictoirement entre les parties (ou par un tiers mandaté par les parties, ou à défaut, par un huissier de justice sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le bailleur et le locataire) est annexé au présent contrat (ou a été remis à chacune des parties qui en conservera un exemplaire).

ARTICLE II - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée 9 ans (soit neuf ans) qui commencera à courir le 01 novembre 2018 avec une durée ferme de 6 ans (six ans) soit jusqu'au 31 octobre 2024, pour se terminer le 31 octobre 2027.

Le preneur aura la faculté de mettre fin au bail à l'expiration d'une période triennale, sous réserve d'en avertir le bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou par acte extrajudiciaire notifiés, au moins six mois à l'avance, conformément aux dispositions des articles L145-4 et L145-9 du Code du Commerce.

ARTICLE III - DESTINATION - AUTORISATION

Le preneur est expressément autorisé à exercer **TOUS SERVICES ASSOCIES AUX TRANSPORTS EN COMMUN DE L'AGGLOMERATION** à l'exclusion de toute autre même temporairement sous peine de résolution du présent bail ainsi que prévu

Le PRENEUR sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au BAILLEUR. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le preneur devra en conséquence faire son affaire personnelle de toutes les autorisations administratives requises pour l'exploitation de son activité, comme du paiement de toutes sommes, redevances, taxes et autres droits afférents à l'utilisation des locaux.

Il devra également faire son affaire personnelle de tous griefs qui seraient formulés par des tiers en raison de ladite activité, de telle sorte que le bailleur ne soit jamais inquiété et soit garanti de toutes les conséquences susceptibles d'en résulter.

ARTICLE IV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal, annuel, hors charges et hors taxes de :

20400 €uros (Vingt mille quatre cents euros)

Que le preneur s'oblige à payer au bailleur, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par Terme d'Avance et le 1^{er} de chaque mois, soit un loyer mensuel hors charges et hors taxe de :

1700 €uros (Mille Sept cents euros)

Le premier paiement aura lieu le jour de la prise d'effet du bail, le **1^{er} novembre 2018** et sera calculé prorata temporis sur la période allant de l'entrée en jouissance jusqu'à la fin du terme civil en cours.

Le preneur devra régler en même temps que chaque terme de loyer, la totalité de la contribution annuelle sur les revenus locatifs, afférente à la période de jouissance considérée ; toutefois, en cas d'option pour la TVA, le loyer et tous accessoires s'entendront hors taxes sur la valeur ajoutée, le preneur ayant en conséquence l'obligation d'acquitter entre les mains du bailleur, en sus dudit loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle, complémentaire ou de substitution, au taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement, étant précisé que dans l'hypothèse où pour quelque raison que ce soit, la location serait soumise à un autre régime de taxation, le preneur réglerait avec chaque terme, le montant des taxes en résultant, même normalement à la charge du bailleur.

En cas de renouvellement des présents intervenants hors plafonnement, les parties conviennent, par dérogation aux dispositions de l'article L.145-34, dernier alinéa, que le loyer correspondant à la valeur locative sera applicable dès la prise d'effet du renouvellement, sans qu'il y ait lieu à application des paliers prévus par l'article précité dans sa rédaction issue de la loi du 18 juin 2014.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par chèque ou par prélèvement automatique sur le compte du PRENEUR.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % ainsi qu'il est dit à l'article XVI des présentes, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV "Clause Résolutoire".

Il est précisé que par dérogation expresse aux articles 1253, 1254 et 1256 du code civil, l'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite au BAILLEUR dans l'ordre suivant :

- Frais de recouvrement
- Dommages et intérêts
- Intérêts
- Clause pénale
- Dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- Créance de loyer ou indemnité d'occupation
- Provision sur charges

A l'intérieur de ces postes, priorité sera donnée aux dettes anciennes ;

ARTICLE V - INDEXATION

Le loyer ci-dessus sera indexé en fonction de la variation de l'indice des Loyers Commerciaux publié par l'Insee, l'indexation intervenant de plein droit, sans qu'il soit nécessaire pour le bailleur de formaliser une demande préalable, tous les ans, à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.

Lors de la première échéance d'indexation, le calcul de l'indexation s'effectuera par comparaison entre l'indice du **3^{ième} trimestre 2018 s'élevant à 111.87** (indice de base) et l'indice correspondant de l'année suivante (indice de

comparaison), et pour les années suivantes, l'indice de comparaison utilisé l'année précédente servira d'indice de base, l'indexation étant calculée en fonction de la variation entre cet indice et l'indice strictement correspondant de l'année suivante, de telle manière que chaque année, la période de variation entre les indices corresponde toujours à une année.

Dans l'hypothèse où l'indice ci-dessus ne pourrait être appliqué, pour quelque raison de ce soit, les parties conviennent qu'il serait alors fait application de plein droit de l'indice légal de substitution, ou à défaut de celui le plus voisin parmi ceux existants à ladite époque.

A défaut d'accord entre les parties pour le choix dudit indice de substitution, il sera déterminé par mandataire commun choisi d'un commun accord ou à défaut, désigné par ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation de l'immeuble, saisi sur requête, par la partie la plus diligente, les frais et honoraires de l'expert mandataire commun étant partagés par moitié entre les parties.

Il est expressément convenu que la présente clause d'indexation constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle celui-ci n'aurait pas été conclu.

ARTICLE VI – CHARGES ET TAXES

Le preneur devra satisfaire à toutes les charges de police, de ville et de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus et acquitter exactement ses contributions personnelles, les taxes locatives, et notamment la taxe sur les ordures ménagères, la taxe foncière, la contribution économique territoriale et tous autres impôts à la charge des locataires, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet, et en justifier au bailleur à toute réquisition.

Pour un bail portant sur des locaux dépendant d'un immeuble collectif soumis ou non au régime de la copropriété générant des dépenses communes :

Indépendamment du règlement par le preneur de ses dépenses privatives (d'eau, d'électricité, téléphone, etc...), le preneur devra rembourser au bailleur, en sus du loyer, la quote-part afférente aux locaux loués, des charges communes de l'immeuble, même incombant normalement au bailleur, à la seule exception des grosses réparations mentionnées à l'article 606 du code civil.

Il remboursera en outre, dans les mêmes conditions, sa quote-part de tous impôts, taxes et redevances liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le locataire bénéficie directement ou indirectement, tels qu'énumérés dans l'inventaire évoqué ci-après, outre tous impôts, taxes et redevances nouveaux portés à la connaissance du Preneur par le Bailleur en cours de bail.

Un inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances actuels liés au bail, comportant l'indication de leur répartition entre le bailleur et le locataire, est annexé aux présentes, dont il constitue une annexe indivisible.

Un état récapitulatif annuel sera adressé par le bailleur au locataire dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel (ou, si l'immeuble n'est pas en copropriété « au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle l'état a été établi »).

Il pourra être demandé au preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre, une provision correspondant au quart du montant des charges de l'année civile écoulée, une régularisation étant effectuée chaque année, après reddition des comptes afférents à l'exercice écoulé, l'éventuel trop perçu étant déduit, ou au contraire le complément étant facturé, lors de l'appel du terme trimestriel suivant ladite régularisation.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, les locaux commerciaux et de stockage, celle-ci incombera au preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

La contribution de chaque locataire aux charges locatives sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.

Le règlement des charges par le preneur se fera par le versement d'une provision par terme de 100.00 Euros (Cent

euro), calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement.

Pour le premier terme de location, la provision est fixée à :

100 euros (cent euros)

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le preneur s'engage à rembourser sur premier appel du bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au preneur un décompte exact des charges locatives pour l'année écoulée un mois avant la date de paiement. Durant cette période, le preneur pourra consulter les pièces justificatives au domicile du mandataire. Elles peuvent être obtenues par envoi postal, à la demande du preneur et à ses frais.

Au cas où, pour une raison quelconque, le preneur serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE VII - DEPOT DE GARANTIE

Pour la garantie de l'exécution des obligations lui incombant aux termes des présentes, le preneur verse ce jour au bailleur qui lui en donne quittance sous réserve d'encaissement, la somme de :

3400 euros (Trois mille quatre cents euros) correspondant à deux mois de loyers principal.

Le montant du dépôt de garantie sera augmenté ou diminué à l'occasion de chaque modification du taux du loyer, de façon à demeurer égal à tout moment au même nombre de termes trimestriels ; il sera conservé par le bailleur pendant toute la durée du bail éventuellement prorogé, reconduit ou renouvelé, sans porter intérêts, et ne sera remboursable, sans imputation possible du dernier terme, qu'en fin de jouissance du locataire après déduction de toutes sommes pouvant être dues à titre de loyers, charges, impôts remboursables, réparations, indemnités d'occupation et à tous autres titres.

En cas de procédure collective du preneur, une compensation s'opérera de plein droit, entre le montant du dépôt de garantie et les sommes dues par le preneur au titre de la période antérieure au jugement d'ouverture de la procédure collective, étant précisé qu'en chaque hypothèse de consommation totale ou partielle du dépôt de garantie, celui-ci devra être immédiatement reconstitué entre les mains du bailleur, pour correspondre au même nombre de termes trimestriels.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au PRENEUR, ce dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR ainsi qu'il est indiqué à l'article XV du présent bail.

De convention expresse les frais de la garantie à première demande sont à la charge du PRENEUR ;

Cette condition est essentielle et déterminante sans laquelle le BAILLEUR n'aurait pas donné son accord pour la signature des présentes.

CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est d'autre part consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires résultant de la loi et des usages, ainsi qu'aux conditions particulières ci-après stipulées, le preneur s'obligeant à :

ARTICLE VIII – MODALITES D'OCCUPATION

1°) Garnir et tenir constamment garnis les lieux loués de meubles, objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du bail.

2°) Tenir les locaux constamment en état d'activité, sous la seule réserve des congés annuels.

3°) Se conformer à la législation et la réglementation en vigueur, ainsi qu'au règlement intérieur de l'immeuble (le cas échéant) et/ou au règlement de copropriété, dont copie lui a été remise, (s'il en existe), et en outre :

3.1. Ne procéder à aucun entreposage, même provisoire de matériel, mobilier ou marchandises, ni à aucun empiètement ou utilisation d'aucune sorte, sur les parties communes de l'immeuble, ou encore sur un espace privatif non inclus dans l'assiette du bail, l'interdiction du présent alinéa s'appliquant également au stationnement des véhicules – en dehors des éventuels emplacements de stationnement régulièrement loués -.

3.2. Veiller à ce que la tranquillité de l'immeuble ne soit troublée en aucune manière par son personnel, ses fournisseurs, sa clientèle ou ses matériels et équipements. En particulier, le preneur devra prendre toutes précautions pour éviter toutes odeurs désagréables ou bruits susceptibles de troubler la jouissance des autres occupants.

3.3. Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucune vente publique de meubles, matériels ou marchandises, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

3.4. S'abstenir de jeter ou laisser jeter des produits corrosifs dans les égouts, vide-ordures et canalisations et ne rien faire d'une manière générale qui puisse les boucher, ou provoquer le gel des canalisations.

3.5. S'abstenir de jeter les déchets industriels ou commerciaux dans les récipients destinés à recevoir les déchets ménagers et se munir de tous récipients réglementaires, le preneur devant en outre assurer le remisage, le nettoyage, la sortie et la rentrée desdits récipients aux heures réglementaires, de telle manière que le bailleur ne puisse en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

3.6. Ne pouvoir faire passer les fournisseurs, livreurs et ouvriers que par les accès ou ascenseurs éventuellement affectés à cet effet et aux horaires d'usages.

3.7. Ne rien exposer ou déposer sur les appuis de fenêtres et les balcons et aux murs de l'immeuble en dehors de la devanture.

3.8. N'introduire dans les locaux aucun animal autre que familial et à la condition qu'il ne cause aucun dégât à l'immeuble et aucun trouble de jouissance aux autres occupants.

3.9. Le preneur devra d'autre part préalablement à l'apposition de toute enseigne et/ou plaque, obtenir l'autorisation préalable et écrite du bailleur et de la copropriété, s'il en existe, l'autorisation du bailleur étant en toute hypothèse subordonnée à l'obtention des autorisations administratives requises.

3.10. Ne pouvoir charger les planchers, terrasses ou balcons, d'un poids supérieur à celui qu'ils peuvent normalement supporter, et en cas de doute, s'assurer de ce poids auprès du bailleur.

3.11. Déclarer à la Mairie et au Bailleur, l'existence d'un foyer de contamination par les termites ou tout autre insecte xylophage en cas de découverte d'une telle contamination.

3.12. Faire ramoner, les cheminées et conduits de fumées à ses frais par le fumiste du bailleur ou un fumiste agréé par celui-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ou légalement obligatoire et au moins une fois par an. Le PRENEUR reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

3.13. Ne pouvoir utiliser dans les lieux qu'un mode de chauffage conforme à la réglementation en vigueur et faire entretenir ladite installation régulièrement et au moins une fois par an par une entreprise spécialisée, en souscrivant corrélativement tous les contrats d'entretien nécessaires à cet effet. Il en sera de même des canalisations intérieures et des robinets d'eau et de gaz, dont le preneur devra justifier de l'entretien à toute réquisition du bailleur.

ARTICLE IX – ENTRETIEN – REPARATION – MISE EN CONFORMITE

1°) Prendre les lieux dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du bailleur, tant lors de l'entrée en jouissance qu'en cours de bail, aucuns travaux, ni remise en état, le preneur renonçant par ailleurs expressément à tous recours à l'encontre du bailleur pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code Civil.

Il devra en outre :

2°) Tenir les lieux loués pendant toute la durée du bail et de ses renouvellements en bon état d'entretien et effectuer toutes les réparations qui pourraient être nécessaires, y compris celles découlant de la vétusté et/ou de la force majeure en remplaçant s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé, à l'exception uniquement des grosses réparations telles que définies à l'article 606 du Code civil, à savoir celles concernant les gros murs et les voûtes, la réfection des poutres et des couvertures entières et la reconstruction totale des murs de soutènement et de clôture, qui resteront seules à la charge du bailleur.

Le preneur devra notamment réparer ou remplacer à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et s'engage à n'exercer aucun recours contre le bailleur en raison des dégâts causés par des infiltrations d'eau provenant desdits vitrages.

3°) Effectuer à ses frais tous travaux qui pourraient être prescrits par les autorités administratives, lors de l'entrée en jouissance ou en cours de bail aux fins notamment de permettre l'utilisation des locaux telle qu'autorisée par le bail, en conformité avec la réglementation actuelle ou future, quelle que soit la nature des prescriptions administratives (hygiène, sécurité, installations électriques, moyens de secours, environnement, performance énergétique, législation du travail, accessibilité aux personnes à mobilité réduite, etc...), de façon à ce que le bailleur ne puisse être inquiété, ni même recherché à ce sujet, mais à l'exclusion de tous travaux relevant de l'article 606 du code civil.

4°) Informer le bailleur sans délai de toutes réparations qui pourraient incomber à ce dernier, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produits dans les lieux loués sous peine d'être tenu de l'indemniser du préjudice pouvant résulter pour lui du sinistre et de son défaut de déclaration en temps utile à la compagnie d'assurance.

5°) Souscrire tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en payer régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger du bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le preneur entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à première demande du bailleur de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du preneur, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisations, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le preneur au bailleur sur justificatif.

ARTICLE X – TRAVAUX

1°) Travaux du preneur

a) Ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, aucune démolition, aucun percement de murs, voûtes ou planchers, ni construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur, et de la copropriété s'il en existe pour les travaux requérant l'agrément de cette dernière, toute demande d'autorisation devant être accompagnée de la fourniture d'un dossier complet comportant un descriptif technique et des plans faisant également mention de l'existant.

b) En cas d'autorisation, seul les travaux de modifications structurelles devront être exécutés sous la surveillance de l'architecte de l'immeuble dont les honoraires seront à la charge du preneur et par des entreprises

qualifiées, le preneur devant par ailleurs faire son affaire personnelle de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres éventuellement requises, lesquelles devront être obtenues préalablement au commencement des travaux.

c) Il devra en outre souscrire toutes les assurances nécessaires, de telle manière que la responsabilité du bailleur ne puisse jamais être engagée ou recherchée du fait des travaux exécutés par le preneur.

d) Tous les travaux réalisés par le preneur deviendront la propriété du bailleur sans indemnité à la fin du présent bail, sans préjudice de la faculté pour le bailleur d'exiger, mais en fin de jouissance, la remise en état des locaux dans leur état initial.

2°) Travaux du bailleur que le preneur devra souffrir

a) Supporter sans indemnité ni recours contre le bailleur, par dérogation aux dispositions de l'article 1724 du Code Civil, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution de tous travaux d'entretien, de réparations, grosses ou menues, passages de canalisations, que le bailleur se réserve de faire exécuter dans les locaux loués, quelle qu'en soit la durée, cette dernière excédât-elle 21 jours ; souffrir dans les mêmes conditions, la gêne et les conséquences de toute nature, qui résulteraient de l'exécution des travaux d'entretien et de réparation, d'amélioration, de transformation ou de construction nouvelle qui pourraient être exécutés dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins..

b) Déposer à ses frais et sans délai, tous agencements, mobiliers ou matériels et installations quelconques dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution de tous travaux par le bailleur ; laisser en outre en toute époque, libre accès aux conduites d'eau, de gaz et d'électricité, gaines de ventilation et autres.

c) Supporter à ses frais, toutes modifications d'arrivée, de branchement, ou remplacement de ses compteurs ou de ses installations intérieures, conformément aux demandes qui pourront être effectuées par les compagnies distributrices des eaux, du gaz, de l'électricité ou du chauffage, ou lorsqu'elles seront rendues nécessaires par le fonctionnement de l'immeuble.

d) Supporter en outre, sans indemnité ni recours contre le bailleur par dérogation à l'article 1723 du code civil, toute modification qui pourrait être apportée à l'immeuble, en ce compris aux accessoires de la chose louée.

ARTICLE XI – ASSURANCES - RESPONSABILITES

1 – Assurance du PRENEUR :

Le PRENEUR assurera les risques propres à son exploitation auprès d'une compagnie notoirement solvable ayant son siège en France ou agréée en France.

Le PRENEUR devra assurer et maintenir assurés pendant tout le cours du bail, de ses renouvellements, maintien dans les locaux Loués, tacite reconduction, ses aménagements et équipements, mobiliers, supports informatiques ou électroniques, matériels et marchandises, glaces, installations et aménagements, cloisons vitrées, fenêtres et portes en verre contre les risques d'incendie, de courts circuits, de vol, la foudre, d'explosion, de dégâts des eaux, de bris de glace, de frais de déplacement et remplacement desdits objets et tous autres risques généralement assurés, et se garantira contre les risques professionnels de son activité, les pertes de jouissance consécutives à un sinistre et les recours des voisins et des tiers.

Le PRENEUR a l'obligation d'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes les assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même ses préposés ou ses biens pourraient être victimes, le BAILLEUR déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toutes natures pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront toutes prévoir que les assureurs seront tenus d'aviser le BAILLEUR de toutes modifications ou suspensions de garanties ainsi qu'en cas de résiliation. Dans ce dernier cas, la résiliation ne pourra produire ses effets qu'un mois après notification de l'assureur au BAILLEUR par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le PRENEUR s'engage à maintenir toutes les assurances pendant l'occupation des locaux même irrégulière, et en régler ponctuellement les primes et à justifier de cette assurance à première demande de la part du BAILLEUR.

Il devra déclarer au BAILLEUR par tous moyens, immédiatement, tous sinistres, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent pour le propriétaire, sous peine d'être tenu personnellement de lui rembourser le montant du préjudice direct ou indirect résultant, pour le BAILLEUR, de ce sinistre et du retard apporté à sa déclaration aux assureurs.

Dans l'hypothèse où des modifications dans la destination et/ou l'exploitation des locaux donnés à bail, ayant été autorisées par le BAILLEUR, nécessiteraient la souscription de polices d'assurances complémentaires, ces dernières seraient souscrites par le PRENEUR tant au titre des obligations du BAILLEUR en matière d'assurance de l'immeuble qu'au titre des obligations qui concernent le PRENEUR.

De manière générale, si l'activité exercée par le PRENEUR entraînait, soit pour le BAILLEUR, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le PRENEUR sera tenu d'indemniser le BAILLEUR du montant de la surprime payée par lui et de le garantir contre toute réclamation de voisins. Le Preneur s'engage à communiquer immédiatement au Bailleur tous éléments susceptibles d'aggraver les risques et de modifier les taux de primes. Si une règle proportionnelle était appliquée suite à un sinistre du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque de ses obligations contractuelles, le Preneur sera tenu d'indemniser le Bailleur de toutes conséquences de cette inobservation.

De convention expresse, toutes indemnités dues au Preneur par toutes compagnies d'assurances en cas de sinistre affectant l'immeuble et les installations de nature immobilière dont il est doté, seront affectées au privilège du Bailleur, les présentes valant en tant que de besoin transport à concurrence des sommes qui pourront être dues, le Bailleur s'obligeant à notifier son privilège à la compagnie d'assurance du Preneur par lettre recommandée avec accusé de réception.

Lorsque le montant de l'indemnité aura été fixé entre le Preneur et son assureur, et dans la mesure où aucune somme ne serait due, à cette date, par le Preneur au Bailleur au titre des présentes, ce dernier s'engage à première demande du Preneur, à lui délivrer une lettre de désistement de la délégation, l'autorisant à percevoir ladite indemnité.

Le Preneur s'engage également à ce que la rubrique relative aux assurances figurant dans les baux qui viendraient à être établis entre lui-même et des sous-locataires éventuels soit identique à celle énoncée aux présentes.

2 - Renonciation réciproque :

Le Preneur et le Bailleur veilleront à la cohérence et à la complémentarité de leurs assurances respectives.

Le Bailleur renonce pour lui-même à tout recours à l'égard du Preneur et de ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Preneur et ses assureurs.

Corrélativement, le Preneur renonce pour lui-même à tout recours contre le Bailleur et ses assureurs, et il s'oblige à obtenir de ses assureurs une renonciation identique contre le Bailleur et ses assureurs.

Le Preneur s'oblige à introduire dans les contrats de sous-locations éventuels qui pourraient être signés postérieurement aux présentes, une stipulation aux termes de laquelle le sous-locataire renonce à tout recours contre le Preneur et ses assureurs, ainsi que le Bailleur et ses assureurs, et s'oblige à obtenir de leurs assureurs une renonciation similaire. Réciproquement le Preneur et le Bailleur renoncent pour eux à tout recours contre les sous-locataires et leurs assureurs, et s'oblige à obtenir de leurs assureurs une renonciation identique contre les sous-locataires et leurs assureurs.

3 - Responsabilité

Le PRENEUR renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le BAILLEUR :

a) En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.

b) En cas de modification ou de suppression du gardiennage de l'immeuble.

c) Au cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du BAILLEUR, le présent bail étant résilié de plein droit et sans indemnité.

d) En cas d'interruption même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, de l'ascenseur et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

e) En cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le PRENEUR devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le BAILLEUR.

Le PRENEUR s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au BAILLEUR dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

f) En cas d'inondation par refoulement d'égouts, humidité, infiltrations, fuites, le BAILLEUR n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE XII – LOCATION-GÉRANCE – SOUS-LOCATION - CESSIION

1°) Le preneur devra occuper personnellement les lieux loués et ne pourra en conséquence donner le fonds de commerce exploité dans les lieux en location-gérance, ni se substituer quiconque, même à titre gratuit dans les lieux loués ; il ne pourra non plus y domicilier toute personne physique ou morale.

2°) Le preneur ne pourra sous-louer tout ou partie des lieux loués et dans l'hypothèse où la sous-location partielle des locaux serait autorisée, il devra se conformer aux prescriptions légales requises, l'ensemble des locaux conservant en toute hypothèse de convention expresse, un caractère indivisible.

3°) Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, sauf à l'acquéreur de la totalité de son fonds de commerce, mais à condition d'avoir obtenu préalablement l'agrément exprès et par écrit du bailleur.

A cette fin, toute cession devra faire l'objet, un mois avant la date projetée, d'une notification préalable adressée au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou acte extrajudiciaire, l'invitant à donner l'agrément prévu ci-dessus et à concourir, en cas d'agrément, à la cession envisagée, ladite notification devant comporter dénonciation intégrale du projet de cession.

Toute cession autorisée devra en outre comporter la stipulation d'une garantie solidaire du cédant et de tous cessionnaires successifs pour le paiement des loyers et des charges comme pour l'exécution de toutes les conditions du bail pendant toute la durée du bail, aucune cession ne pouvant par ailleurs intervenir sans qu'aient été réglés préalablement tous arriérés de loyers, charges et accessoires.

Le bailleur devra informer le cédant de tout défaut de paiement du locataire dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.

Sans préjudice des formalités de signification prévues par l'article 1690 du Code Civil, une copie exécutoire ou un exemplaire original de l'acte de cession devra être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux frais du preneur et ce, à peine de résiliation de plein droit du bail.

Un état des lieux contradictoire devra être établi entre le Cédant et le Cessionnaire en présence du Bailleur, un exemplaire dudit état des lieux étant remis au bailleur en cas de concours à l'acte et à défaut, en annexe à l'exemplaire original de l'acte de cession devant être remis au bailleur dans le mois de la signature, aux termes de l'article qui précède.

ARTICLE XIII – DROIT DE PREEMPTION DU PRENEUR EN CAS DE VENTE DU LOCAL

- Applicable pour les cessions de locaux à usage commercial ou artisanal
- Cessions exclues

Cession de locaux à usage industriel, de bureaux ou d'entrepôts,
Cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial,

BA
OC

Cession unique de locaux commerciaux distincts,
Cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial,
Cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux,
Cession d'un local :
Au conjoint du bailleur,
A un ascendant ou descendant du bailleur ou de son conjoint,

Il ne ressort pas des articles L145-15 et L.145-16 du code de commerce que ce droit de préemption soit d'ordre public, de telle sorte que les parties peuvent y déroger d'un commun accord.

ARTICLE XIV – CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de toutes sommes dues en vertu du présent bail, qu'il s'agisse des loyers et/ou indemnités d'occupation, ou des accessoires, tels que charges, taxes, pénalités, intérêts, frais de poursuite, comme à défaut de paiement de tous arriérés dus par suite d'indexation, de révision ou de renouvellement, ou en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail, un mois après une mise en demeure restée infructueuse, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieurs à l'expiration du délai du mois.

Il suffira d'une simple ordonnance rendue par le magistrat des référés auquel les parties attribuent en tant que de besoin expressément compétence, prescrivant l'expulsion du preneur, pour poursuivre cette dernière.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire pour une cause imputable au Preneur, le montant des loyers d'avance et le dépôt de garantie resteront acquis au Bailleur, à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation, sans préjudice de toutes autres réparations du dommage résultant des agissements du Preneur ayant provoqué cette résiliation. En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

ARTICLE XV – SANCTIONS

A défaut de paiement à leur échéance, de toutes sommes dues en vertu du présent bail, huit jours après une simple lettre recommandée demeurée sans suite, les sommes dues seront automatiquement majorées de 10 %, ladite majoration restant indépendante d'un intérêt de retard conventionnellement fixé au taux de base bancaire majoré de trois points et de l'obligation pour le preneur de régler l'intégralité des honoraires et frais de procédure, en ce compris les frais de commandement et de recettes.

ARTICLE XVI – INDEMNITE D'OCCUPATION

L'indemnité d'occupation à la charge du preneur, en cas de maintien dans les lieux sans droit ni titre, sera établie forfaitairement sur la base du double du loyer global de la dernière année de location.

Cette indemnité est due dès le jour suivant la fin de la location et ce jusqu'au jour de la restitution des locaux, tout mois commencé étant dû en entier.

Les charges demeurent également dues jusqu'au jour où les lieux sont restitués au bailleur.

ARTICLE XVII – RESTITUTION DES LIEUX

1°) Le preneur devra préalablement à tout déménagement, justifier du paiement de toutes contributions à sa charge, ainsi que de toutes facturations correspondant aux abonnements et consommations d'eau, de gaz, électricité, téléphone et autres ; il devra également être à jour de tous arriérés de loyers et accessoires.

2°) Le preneur devra d'autre part rendre les locaux loués en parfait état locatif en conformité des obligations lui incombant en vertu des présentes, telles que stipulées à l'article IX.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, un état des lieux sera dressé par un huissier et/ou un architecte mandaté d'un commun accord ou à défaut par le bailleur.

Faute d'exécution spontanée par le preneur des réparations et/ou remises en état lui incombant telles que décrites dans l'état des lieux, dans les quinze jours de la notification de ce dernier, lesdites réparations et remises en état seront effectuées par le bailleur à la diligence et sous la surveillance de son architecte.

Le coût de ces interventions, en ce compris les honoraires de l'architecte, sera supporté par le preneur et imputé corrélativement sur le dépôt de garantie, sans préjudice de toutes indemnités complémentaires dues par le preneur au bailleur en cas de travaux excédant le dépôt de garantie ou au titre notamment de l'impossibilité de procéder à la recommercialisations immédiate des locaux.

ARTICLE XVIII – DISPOSITIONS DIVERSES

1) Etat des risques miniers, naturels et technologiques

En application de l'article L.125-5 du Code de l'environnement, un état des risques miniers, naturels, technologiques ou sismique établi depuis moins de six mois est annexé aux présentes dans l'hypothèse où les locaux loués sont situés dans une zone couverte par un Plan de Prévention des Risques Technologiques ou par un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles, prescrits ou approuvés ou dans une zone de sismicité définie par décret.

Le preneur reconnaît en avoir pris connaissance et s'interdit tout recours à ce sujet envers le bailleur.

Le bailleur déclare d'autre part qu'à sa connaissance, le bien donné à bail n'a fait l'objet d'aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité résultant d'une catastrophe naturelle et/ou technologique, en application notamment des articles L.125-1 alinéa 3 et L.125-2 du code des assurances, survenu depuis qu'il est propriétaire des locaux.

2) Diagnostic de performance Energétique (DPE)

Conformément aux dispositions de l'article L 134-3-1 du code de la construction et de l'habitation, un diagnostic de performance énergétique en date du Est joint et annexé aux présentes.

Le Preneur reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur ainsi qu'il résulte de l'alinéa 2 de l'article L 134-3-1 précité. »

3) Diagnostic amiante

Afin de permettre au Bailleur de procéder à la mise à jour du dossier technique amiante, conformément aux arrêtés des 12 et 21 décembre 2012 pris pour l'application de l'article R. 1334-29-5 du code de la santé publique, le Preneur s'engage à l'informer de toute découverte de matériaux ou produits contenant de l'amiante dans les locaux loués et de tous travaux portant sur des matériaux et produits contenant de l'amiante.

4°) Visite des lieux

Le preneur devra laisser visiter les lieux par le bailleur et/ou toute personne dûment autorisée par ses soins, aux fins de lui permettre de s'assurer de l'état desdits lieux, prendre plus généralement toutes mesures pour la conservation de ses droits, faire effectuer toutes réparations ou travaux qu'il jugerait utiles, ou encore de les faire visiter par tout futur acquéreur, futur locataire ou prêteur éventuel.

En outre, dans les trois mois qui précéderont l'expiration du bail, ou le départ du preneur, en cas de congé donné par ce dernier, ou encore dans l'hypothèse d'une mise en vente des biens loués, le bailleur pourra apposer un panneau ou calicot sur la façade des locaux.

5°) Changement d'état

Le preneur s'engage à notifier au bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'événement, tout changement d'état civil et toute modification au registre du commerce – ou répertoire des métiers –.

6°) Tolérances

Il est convenu que toutes tolérances de la part du bailleur concernant l'exécution des clauses et conditions des présentes, quelle qu'ait pu en être la fréquence ou la durée, ne pourront jamais être considérées comme entraînant une modification ou suppression de ces conditions et génératrices d'un quelconque droit, toutes modifications des présentes ne pouvant résulter que d'un avenant dont les frais et honoraires seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

7°) Indivisibilité

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du bailleur et en cas de copreneurs, leur obligation sera réputée indivisible et solidaire.

ARTICLE XIX - EXÉCUTION FORCÉE – CHANGEMENT DE CIRCONSTANCES – DÉSÉQUILIBRE SIGNIFICATIF – RÉSOLUTION – MODIFICATION – CONSEIL

1°) Exécution forcée

Les Parties déclarent que les engagements assimilables à des engagements d'achat ou de vente qui pourraient être souscrits aux présentes, valent promesses irrévocables et les dispositions de l'article 1124 du Code civil leur sont pleinement applicables. Ils ne peuvent en aucun cas être rétractés par les Parties les ayant consentis, et ce, pendant toute la durée des présentes.

Ainsi, conformément aux dispositions des articles 1103, 1104 et 1193 du Code civil, chaque Partie consent à ce que l'inexécution de ses obligations, notamment au titre des engagements d'achat ou de vente, puisse faire l'objet d'une réparation en nature, et ainsi d'une exécution forcée conformément aux dispositions de l'article 1221 du Code civil. Par dérogation aux dispositions de l'article 1221 du Code civil, les Parties sont convenues que le créancier d'une obligation pourra toujours obtenir son exécution forcée en nature, quand bien même il existerait une disproportion manifeste entre son coût pour le débiteur et son intérêt pour le créancier en question.

2°) Changement de circonstances :

Les Parties déclarent renoncer irrévocablement aux bénéfices des dispositions de l'article 1195 du Code civil, notamment (i) à la faculté de renégociation du présent Pacte prévue par le 1^{er} alinéa de l'article 1195 du Code civil et (ii) à la faculté de résolution du présent Bail prévue par le 2nd alinéa de l'article 1195 du Code civil ; et en conséquence acceptent d'assumer le risque d'un changement de circonstances imprévisible lors de la conclusion des présentes rendant leur exécution onéreuse pour l'une quelconque d'entre elles.

3°) déséquilibre significatif – contrat de gré à gré

Les Parties déclarent irrévocablement que le présent Bail ne constitue pas un contrat d'adhésion et par conséquent renoncent à se prévaloir de quelques manières que ce soit des dispositions de l'article 1171 du Code civil.

Les Parties déclarent et reconnaissent chacune expressément, par la signature des présentes, que le présent Bail, lequel est la résultante d'une négociation intervenue entre les Parties, constitue (dans son ensemble, lequel est indivisible) un contrat de gré à gré au sens de l'article 1110 du Code civil. En particulier, le fait qu'une ou plusieurs stipulations du présent Bail n'ait pas fait l'objet de discussions particulières entre les Parties à l'occasion de la négociation du présent Bail ne pourra en aucun cas permettre de qualifier le présent Bail dans son ensemble et/ou les stipulations concernées de contrat d'adhésion (ou stipulations d'adhésion) au sens de l'article 1110 du Code civil.

Les Parties déclarent qu'elles ont été juridiquement conseillées sur la négociation et la rédaction du présent Bail par leur propre conseil juridique.

4°) résolution

Les Parties renoncent irrévocablement, pour les besoins du Bail, à l'application des dispositions prévues aux articles 1224 et suivants du Code civil relatives à la résolution du contrat.

5°) modification

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE XX – CLAUSES PARTICULIERES

NEANT

ARTICLE XXI – ENREGISTREMENT - FRAIS

1°) Enregistrement. Les présentes pourront faire l'objet d'un enregistrement, aux frais et à la diligence du preneur.

2°) Frais et honoraires. Les frais, droits et honoraires des présentes, ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sont à la charge du preneur qui s'y oblige.

Notre partenaire location ABAULT IMMOBILIER D'ENTREPRISE situé au 69 avenue de Bayonne à ANGLET, représenté par Monsieur ALLO Laurent se devra d'être rémunéré à la charge du preneur à hauteur de :

5100 € HT soit 6100 € TTC

ARTICLE XXII - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR fait élection de domicile en sa demeure et le PRENEUR dans les lieux loués.

Fait à 26 novembre 2018 à Paris , le

En autant d'exemplaires que de droit,

LE PRENEUR

Le Président,
Claude OLIVE

LE BAILLEUR

GESTIONNAIRE DE FONDS
BRUNO ALEIXO

Mots rayés nuls :
Lignes rayées nulles :

Etat des lieux

Liste des travaux envisagés par le PRENEUR

Relevé de répartition des charges pour 2017

- relevé indicatif taxe foncière et taxe d'ordure ménagère avec répartition pour 2017



