

BAIL COMMERCIAL
(articles L.145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce)

Entre les soussignés



Ci-après désignée le "Bailleur"

D'UNE PART

ET



Ci-après désignée le "Preneur"

D'AUTRE PART

Il a été convenu ce qui suit ;

Handwritten initials, possibly 'JP', in black ink at the bottom right of the page.

ARTICLE I - OBJET

Par les présentes, le Bailleur fait bail et donne à loyer au Preneur qui accepte les lieux ci-après désignés, et ce aux conditions ci-dessous :

ARTICLE II - DESIGNATION

Dans un immeuble sis : 63 rue du COUTOUM 33260 LA TESTE LE BUCH ,

Un local commercial à usage de bureaux d'une superficie d'environ 100 m² au RDC de l'ensemble immobilier.

Le preneur déclare bien connaître les biens immobiliers, objet des présentes, pour les avoir visités sans qu'il soit nécessaire d'en donner une plus ample désignation, tels qu'ils existent, s'étendent, se poursuivent et comportent.

Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces mentionnées au présent bail ou résultant du plan éventuellement annexé et les dimensions réelles des lieux, ne saurait justifier une réduction ou augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Un état des lieux contradictoire sera réalisé par huissier à l'entrée en jouissance du preneur, et aux frais de ce dernier. A défaut, les locaux seront réputés avoir été pris à bail en bon état.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années, à compter du **01/05/2018 pour se terminer le 30/04/2027.**

Il cessera dans les conditions fixées par la législation. Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le bailleur par acte extrajudiciaire signifié six mois avant l'expiration de chaque période triennale.

ARTICLE IV - USAGE ET DESTINATION DES LIEUX

Les lieux loués ne pourront être utilisés qu'à usage de bureaux.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans les biens immobiliers. Il s'oblige à se conformer à ses seuls frais, risques et périls pendant toute la durée du bail, à tous règlements et arrêtés, injonctions administratives, de manière que le bailleur ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.



ARTICLE V - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté aux charges ordinaires et de droit, et notamment aux conditions suivantes qui sont toutes essentielles et sans lesquelles les parties n'auraient pas contracté.

ARTICLE VI - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

Le preneur prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance sans pouvoir exiger du bailleur, aucune réduction de loyer, ni aménagement ou réparation de quelque nature que ce soit, actuelle ou future.

Le Preneur sera tenu, pendant toute la durée du bail, d'exercer effectivement l'activité prévue à l'Article IV ci-dessus, et de garnir les lieux de matériel, mobilier, de manière à répondre en permanence du paiement du loyer et des charges. Le bailleur se réserve le droit de vérifier sur place ledit garnissement, et ce, à tout moment.

Dans le cas où le Preneur viendrait à éprouver un trouble quelconque directement ou indirectement dans sa jouissance par le fait de tiers (y compris d'un autre locataire de l'immeuble), toutes actions en indemnités pouvant lui appartenir de ce chef devront être dirigées par lui contre l'auteur du trouble sans mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur s'engage à faire respecter les emplacements de parking par ses salariés et visiteurs et à n'utiliser que ceux qui lui sont attribués.

D'une manière générale, tous abus de jouissance pourront entraîner la résiliation des présentes, quinze jours après sommation restée infructueuse.

ARTICLE VII - ENTRETIEN - TRAVAUX

Le preneur maintiendra les lieux loués en bon état d'entretien et effectuera pendant la durée du bail et à ses frais toutes réparations qui seraient nécessaires, à l'exception de celles prévues à l'article 606 du Code Civil, qui demeureront à la charge du Bailleur.

Le Preneur ne pourra demander aucune indemnité ou diminution de loyer pour les troubles qu'il pourrait subir du fait de tous travaux que le Bailleur pourrait entreprendre dans l'immeuble, même si la durée de ces travaux dépasse 40 jours, et ce, par dérogation expresse à l'article 1724 du Code Civil.

Le preneur aura l'obligation :

- de ne pas modifier l'aménagement des locaux présentement loués, ni réaliser une installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble sans l'accord préalable écrit du bailleur. Le bailleur ou son représentant auront toute facilité pour vérifier la bonne exécution des travaux autorisés. Lesdits travaux devront être effectués aux frais et risques du preneur.



de maintenir les locaux présentement loués en bon état de réparations locatives, de telle sorte qu'en fin de bail ou au départ du preneur, ils soient rendus en bon état, et conformes à l'état des lieux dressé contradictoirement lors de l'entrée en jouissance. Le preneur sera tenu responsable de tous les changements apportés aux locaux loués qui n'auraient pas été approuvés par un consentement écrit du bailleur.

Tous les travaux et modifications effectués par le preneur resteront, à l'expiration du délai au cours duquel ils auront été réalisés, la propriété du bailleur, à moins que ce dernier ne demande la restitution des locaux en l'état d'origine.

Le Preneur prendra toutes les dispositions nécessaires pour éviter toute réclamation ces propriétaires ou locataires voisins et fera à ses frais, risques et périls tous travaux qui pourraient devenir nécessaires pour éviter les nuisances dues à son exploitation.

Le Bailleur garantit la conformité des lieux loués avec leur affectation. Mais de convention expresse, et par dérogation aux dispositions de l'article 1719 du Code Civil, le Preneur devra supporter à ses frais, risques et périls les travaux de mise en conformité du local exigés par l'Administration à l'entrée en jouissance ou à tout moment au cours du bail, qui pourraient résulter de l'activité particulière du locataire.

Le preneur devra respecter la charge au sol admise dans les locaux.

ARTICLE VIII - VISITE DES LIEUX

Le Preneur laissera visiter les lieux loués au Bailleur, ou à tout mandataire ou entrepreneur choisi par le Bailleur, à charge pour ces derniers de prévenir le preneur 24 heures à l'avance, sauf urgence en cas de sinistre ou d'incident.

En cas de cessation de la location pour quelque raison que ce soit, le Bailleur pourra faire visiter librement les lieux loués, sous réserve de ne pas gêner le preneur dans son exploitation.

Le Bailleur pourra apposer, ou faire apposer par un mandataire, en façade des lieux loués ou à tout emplacement de son choix, toute publicité propre à faciliter la location ou la vente des lieux loués.

ARTICLE IX - PRESTATIONS - TAXES ET CHARGES

A - Prestations

Le Preneur réglera directement aux fournisseurs, ou remboursera au Bailleur qui en aurait fait l'avance, l'ensemble des fournitures afférentes au fonctionnement des lieux loués, telles que eau, gaz, électricité, téléphone, chauffage, climatisation, etc... la présente liste n'étant pas limitative.

B - Taxes

Le Preneur réglera directement aux Administrations concernées tous impôts, taxes fiscales et parafiscales dont il sera redevable en raison de son activité et/ou de sa présence dans les lieux, ce dans les délais impartis par lesdites Administrations.



la taxe foncière, la taxe sur les Ordures Ménagères, la taxe sur les bureaux ainsi que toute taxe ou impôt concernant les lieux loués qui pourrait être créé ultérieurement seront à la charge du preneur de sorte que le loyer perçu par le Bailleur soit net de butes taxes.

Charges

Le preneur supportera toutes les charges, contributions, assurances, frais de gérance, taxes et prestations concernant les locaux loués et remboursera au bailleur le montant de toutes les autres dépenses d'exploitation, de réparation et d'entretien afférentes aux locaux et aux équipements de toute nature tant des lieux loués que des parties réputées communes à l'immeuble (à l'exception des gros travaux de l'article 606 du Code Civil qui demeureront à la charge du bailleur).

Ce remboursement s'effectuera par appel d'une provision versée par le preneur, avec chaque terme de loyer, tel que prévu à l'article XVII.

Au terme de chaque exercice le bailleur établira un décompte des charges réellement payées sur lequel seront imputées les provisions versées. La régularisation comptable, appel de fonds complémentaires ou imputation à valoir sur le terme suivant, interviendra en même temps que l'appel de loyer suivant.

ARTICLE X - ASSURANCES

- 1) Le preneur s'assurera pour tous les risques ayant trait tant à l'occupation des lieux loués qu'à son activité, de sorte que le bailleur ne puisse en aucun cas être recherché ou inquiété par qui que ce soit, pour quelque motif que ce soit.

Notamment, le preneur devra faire assurer pour des montants suffisants les biens lui appartenant tels que agencements, aménagements, installations, mobilier, matériel et marchandises et ce contre les risques d'incendie, d'explosion et risques annexes qu'il jugera nécessaires ainsi que le recours dont il pourrait faire l'objet de la part des voisins et des tiers.

Il assurera également sa responsabilité civile en ce qui concerne les dommages corporels et matériels dont il pourrait être déclaré responsable.

Le preneur justifiera à première réquisition du bailleur de la souscription des contrats d'assurances et du paiement des primes.

Il est rappelé que, en cas de sinistre ou d'anomalie quelconque dans les lieux loués ou dans leurs dépendances, le preneur a l'obligation d'en aviser le bailleur sans délai à peine d'être responsable de tout sinistre, de toute aggravation de risque, ou de tout accident.



- 2) Le bailleur assurera les biens donnés à bail notamment contre les risques d'incendie ou d'explosions.

Il assurera également sa responsabilité civile de propriétaire d'immeuble en ce qui concerne les dommages corporels et matériels dont il pourrait être responsable.

Chaque partie renonce à tout recours qu'elle serait en droit d'exercer à l'encontre de l'autre partie et ses assureurs, et s'engage à obtenir renonciation de la part de ses propres assureurs envers l'autre partie et ses assureurs.

ARTICLE XI- CESSION

Le preneur ne pourra céder son droit au présent au bail, en totalité ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, sauf si le bail est cédé avec le fonds de commerce.

Toute cession sera, à peine de nullité absolue, constatée par un acte authentique auquel le bailleur sera appelé et dont un exemplaire original lui sera remis, aux frais du cessionnaire, pour lui servir de titre exécutoire vis à vis du preneur pour l'exécution des conditions du bail.

En outre, le preneur restera garant solidaire de son cessionnaire pour le paiement intégral des loyers, charges, taxes et prestations et éventuellement indemnités d'occupation, ainsi que pour l'exécution de l'ensemble des clauses du présent bail.

Ces stipulations seront applicables à toutes cessions successives.

ARTICLE XII - SOUS-LOCATION

Toute sous-location totale ou partielle des locaux est expressément interdite au preneur, les lieux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, à l'exception des sociétés filiales de [REDACTED]

Le preneur pourra toutefois proposer une sous-location au bailleur, sans aucune obligation d'acceptation par ce dernier.

En cas de sous-location acceptée, le preneur restera seul obligé envers le bailleur à l'exécution de toutes les obligations du présent bail.

En outre, les locaux loués formant un tout indivisible dans la commune intention des parties, la ou les sous-locations ne seront pas opposables au bailleur principal, le preneur faisant son affaire, à ses risques et périls exclusifs, de la situation de toute sous-location. Le preneur s'engage à porter à la connaissance de tout sous-locataire et à stipuler dans tout acte de sous-location quel qu'il soit, que le bailleur principal, n'entend en aucun cas avoir un quelconque lien de droit avec le sous-locataire et que celui-ci

renonce expressément à toute action et à tout droit notamment à un renouvellement de la sous-location, à l'encontre du bailleur principal.

fui surplus, le preneur s'oblige à assumer, vis-à-vis de son ou de ses sous-locataires, le paiement de toutes indemnités éventuelles, de quelque nature que ce soit, en particulier celles pouvant être dues au titre de la libération des locaux.

Si des sous-locations ou cessions étaient réalisées, la renonciation à tous recours envers le bailleur principal devrait figurer dans les contrats d'assurances des sous-locataires et cessionnaires en application de l'article X du présent bail.

ARTICLE XIII - TELEPHONE ET AUTRES TELECOMMUNICATIONS

le preneur fera son affaire personnelle de toutes les démarches administratives en vue d'obtenir le branchement des lignes téléphoniques, télex et autres télécommunications équipant les lieux loués, ledit preneur s'engage expressément à résilier ses abonnements pour le jour de son départ.

ARTICLE XIV - RESTITUTION DES LOCAUX

En fin de bail, le Preneur devra quinze jours à l'avance, informer le Bailleur de la date à laquelle il déménagera et lui communiquer sa nouvelle adresse.

Avant de déménager, le Preneur devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, avoir acquitté la totalité des termes de loyers et accessoires et justifier par présentation des acquits, du paiement, des contributions à sa charge tant pour les années écoulées que pour l'année en cours. Le Preneur devra, au plus tard, le jour de l'expiration du bail, rendre les lieux loués en bon état de réparation, ce qui sera constaté par un état des lieux à la suite duquel le Preneur devra remettre les clés au Bailleur. Cet état des lieux dont la date sera fixée d'un commun accord, comportera s'il y a lieu le relevé des réparations à effectuer.

A défaut d'accord des parties sur une date d'état des lieux, cet état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail : au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure fixés, l'état des lieux sera établi par un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge du Preneur qui d'ores et déjà autorise expressément l'huissier à pénétrer dans les locaux.

Si des réparations ou travaux s'avéraient nécessaires, ceux ci seraient réalisés par le preneur ou toute entreprise désignée par celui-ci, à ses frais. A défaut, ces travaux seront réalisés par le bailleur mais aux frais du preneur.

Le preneur, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état et à compter de la date d'expiration du bail, versera au bailleur une indemnité journalière fixée d'ores et déjà à 1,5 % TTC du montant du dernier loyer trimestriel révisé, accessoires compris.



ARTICLE XV - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel en principal de

24 000 € hors taxes et hors charges (vingt quatre mille euros) que le preneur s'oblige à payer au bailleur par mois et d'avance et exceptionnellement les 36 premiers mois en une seule fois le jour de la signature du bail.

Le Preneur réglera en même temps que le loyer, la taxe sur la valeur ajoutée au taux en vigueur, ou autre nouvelle taxe ou de substitution aux taux légalement en vigueur au jour de chaque règlement.

Toute somme due au Bailleur et non réglée à l'échéance contractuelle portera intérêt, sans formalité d'aucune sorte, et à un taux que les parties fixent au taux de base interbancaire en vigueur au jour de l'arriéré, majoré de 4 points calculé du jour de l'exigibilité contractuelle au jour du règlement effectif. Toutefois, aucun intérêt ne sera dû lorsque le loyer aura été réglé dans les huit jours suivant l'échéance contractuelle.

ARTICLE XVI - INDEXATION DU LOYER ET DES CHARGES FORFAITAIRES

Le loyer sera indexé automatiquement à l'issue de chaque période triennale proportionnellement à la variation de l'indice des loyers des activités tertiaires publié trimestriellement par l'INSEE.

L'indice de référence sera celui en vigueur à la date de prise d'effet du bail, soit 127.22 au 1er trimestre 2018.

Au cas où l'indice précité viendrait à disparaître, ou serait remplacé, le nouvel indice applicable serait substitué de plein droit à l'ancien dans les conditions et selon les coefficients de raccordement mentionnés par l'INSEE.

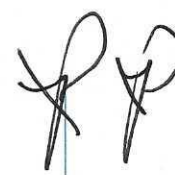
ARTICLE XVII - PROVISIONS SUR CHARGES

Le règlement des charges d'entretien du site se fera par le versement d'une provision calculée mensuellement par rapport aux charges antérieures, cette provision viendra en déduction des charges réelles calculées triennalement.

Cette provision mensuelle sera payable aux dates et conditions des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'art. XV ci-dessus.

La provision annuelle est fixée à 177.50 euros TTC (14.79 € TTC par mois),

La provision annuelle pour Impôt foncier est fixée: 929 euros (77.42 € par mois)



ARTICLE XVIII - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur versera au bailleur, le jour de la signature des présentes, une somme représentant trois mois de loyer soit **6000 € (six mille euros), à titre de dépôt de garantie.**

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer et sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

En cas de révision ou de variation du prix du loyer fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté proportionnellement au nouveau loyer et dans les mêmes conditions de façon à être toujours égal à trois mois de loyer hors taxes.

Dans le cas où une taxe quelconque serait exigible à quelque moment que ce soit sur le dépôt de garantie, le preneur s'engage à la rembourser au bailleur à sa première demande écrite.

Dans le cas de résiliation du présent bail par suite d'inexécution de ses conditions pour une cause imputable au preneur, ledit dépôt de garantie restera acquis de plein droit au bailleur à titre de dommages intérêts sans préjudice de tous autres.

ARTICLE XIX - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas d'inexécution des conditions ci-dessus ou de l'une d'entre elles, un mois après sommation d'exécuter demeurée infructueuse, le bail sera résilié de plein droit si bon semble au bailleur, sans qu'il soit besoin de remplir de formalités judiciaires. Le bailleur pourra obtenir l'expulsion des lieux loués par simple ordonnance de référé rendue par le Président du Tribunal de Grande Instance,

Toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au bailleur,

En cas de résiliation ou d'expulsion, les montants des loyers payés d'avance et du dépôt de garantie, s'il y a lieu, resteront acquis de plein droit au bailleur à titre d'indemnité, sans préjudice de plus amples dommages intérêts et sans préjudice également de l'application de l'article 1760 du Code Civil et ce, nonobstant l'expulsion.

Au cas où, après résiliation du bail, les lieux ne seraient pas restitués au bailleur à bonne date, libres de toute occupation, l'indemnité d'occupation due par le preneur ou ses ayants droit jusqu'à la restitution effective, sera égale, par jour de retard, à 2 % (deux pour cent) du montant du loyer trimestriel TTC augmentés de tous droits à dommages intérêts au profit du bailleur. Ladite indemnité d'occupation s'entend hors droits et taxes, droits et taxes en sus à la charge du débiteur de ladite indemnité.



En aucune circonstance et pour quelque cause que ce soit, la clause ci-dessus ne pourra être considérée ni comme comminatoire ni comme clause de style. Elle contient une dérogation expresse, voulue et acceptée par les parties au dernier paragraphe de l'article 1184 du Code Civil.

Tenant lieu de loi aux termes de l'article 1134 du Code Civil, cette clause devra être rigoureusement exécutée par les parties.

ARTICLE XX - FRAIS ET ENREGISTREMENT

Le preneur ou ses ayants droit, devra rembourser au bailleur les frais des actes extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par ses infractions aux clauses et conditions des présentes.

Dans le cas où le bailleur déciderait de recourir à l'enregistrement du bail, les droits de timbre et d'enregistrement seront intégralement à la charge du preneur.

Tous droits et taxes afférents à toutes sommes dues par le preneur au bailleur dans le cadre des présentes et de leurs suites seront à la charge du preneur.

ARTICLE XXI - ELECTION DE DOMICILE

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

- le Bailleur en son domicile ou siège social
- le Preneur dans les lieux loués

ARTICLE XXII - ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

Le bailleur déclare que les biens objet des présentes :

Sont situés dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques, prescrit ou approuvé, ou par un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prescrit ou approuvé, ou dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat.



En outre, le bailleur déclare qu'à sa connaissance :

Les biens objets des présentes, n'ont subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques.

Conformément à la réglementation en vigueur, sur la base des informations mises à disposition par la Préfecture, le bailleur a établi et remis au preneur, préalablement à la signature des présentes, ce que reconnaît expressément le preneur :

Un état des risques naturels et technologiques.

Ces documents sont annexés aux présentes.

Ils ont, préalablement à l'établissement des présentes, été signés et datés par le preneur, qui reconnaît avoir conclu l'opération en parfaite connaissance de leur existence et de leur contenu.

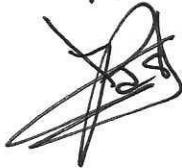
Fait le 28 avril 2018

en 2 exemplaires

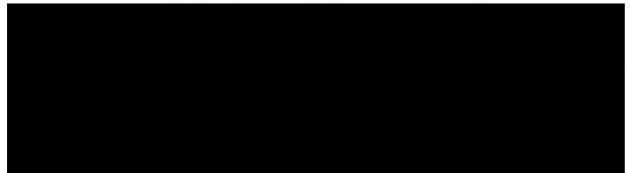
A TESTE LE BUCH

LE BAILLEUR
(Lu et Approuvé)

lu et approuvé



LE PRENEUR
(Lu et approuvé)



lu et approuvé

