

**ACTE DE RENOUELEMENT DE BAIL COMMERCIAL
ET BAIL COMMERCIAL**

PROJET

ENTRE

Le **SYNDICAT INTERCOMMUNAL D'AMENAGEMENT DE LA ZONE ILBARRITZ-MOURISCOT (S.I.A.Z.I.M.)**

Syndicat intercommunal à vocation multiple,

ayant son siège Hôtel de Ville de Biarritz (64200),

représentée par Madame Maïder AROSTEGUY, sa Présidente, ayant tout pouvoir à cet effet en vertu de ##,

CI-APRES DENOMME LE « BAILLEUR »

D'UNE PART,

ET

La Société **BIKA**,

SAS au capital de 37 100 euros,

ayant son siège social Villa ITSASOAN 64210 BIDART,

immatriculée sous le numéro 381 656 214 au RCS de BAYONNE,

représentée par la Société des Commerces Touristiques, sa Présidente, elle-même représentée par Madame Sarah BREMOND, ayant tout pouvoir à cet effet en vertu de ##,

CI-APRES DENOMMEE LE « PRENEUR » OU LE « LOCATAIRE »

D'AUTRE PART,

IL EST PREALABLEMENT RAPPELE CE QUI SUIIT :

1. 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.

2. Le Bailleur déclare être propriétaire des Locaux sis à BIDART (64210), 4 AVENUE DU LAC, VILLA ITSASOAN, figurant au cadastre sous les références suivantes :

Parcelle n°1

Référence cadastrale de la parcelle : 000 AX 170
Contenance cadastrale : 1 000 m²
Adresse 4 AVENUE DU LAC 64210 BIDART

Parcelle n°2

Référence cadastrale de la parcelle : 000 AX 171
Contenance cadastrale : 1 322 m²
Adresse 4 AVENUE DU LAC 64210 BIDART

ci-après désignés et faisant l'objet du présent Bail.

Par bail commercial en date du 26 juillet 1994 et actes de renouvellement successifs, le Bailleur a donné à bail au Preneur lesdits locaux.

Depuis le 30 juin 2021, le bail fait l'objet d'une tacite prolongation.

Les parties se sont rapprochées afin de :

- ✓ Renouveler le bail commercial existant ;
- ✓ Fixer le nouveau loyer et les nouvelles conditions de ce bail ;
- ✓ De procéder à une refonte des termes du bail afin notamment de les actualiser et de les mettre en conformité avec les dispositions de la LOI n° 2014-626 du 18 juin 2014.

Les Parties déclarent et reconnaissent que la phase précontractuelle au cours de laquelle ont eu lieu les échanges et négociations entre elles, a été conduite de bonne foi et chacune des Parties reconnaît avoir bénéficié, durant cette phase, de toutes les informations nécessaires et utiles pour lui permettre de s'engager en toute connaissance de cause.

Chacune des Parties déclare avoir communiqué toute information susceptible de déterminer le consentement de l'autre Partie et qu'elle ne pouvait légitimement ignorer.

Chacune des Parties déclare avoir reçu communication de tous les éléments demandés, de toutes les informations sollicitées auprès de l'autre Partie et avoir pris connaissance et examiné toute pièce utile.

Le Bailleur déclare qu'il n'existe aucun pacte de préférence qui aurait été conféré conventionnellement à un tiers, sur la jouissance des Locaux et les droits y attachés ni aucun autre obstacle aux présentes.

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

Par les présentes le bail commercial susvisé est renouvelé pour une durée de neuf (9) ans à compter du 1^{er} juin 2023 et le Bailleur donne à bail à loyer, conformément aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Code de commerce, et selon les termes des présentes, au Preneur qui accepte les biens et droits immobiliers ci-après désignés.

ARTICLE 1 - DESIGNATION

Les Locaux sont situés 4 avenue du Lac 64210 BIDART, constituant un immeuble indépendant, dont les références cadastrales figurent ci-dessus, dont le Locataire aura la jouissance exclusive et comprennent outre les terrains d'assiette :

- ✓ Divers bâtiments et aménagements à usage commercial (accueil du public), de bureaux et autres activités professionnelles comprenant notamment :
 - Un bâtiment principal de type traditionnel avec sous-sol, rez-de-chaussée, premier étage et deuxième étage ;
 - Des terrasses étagées ;
 - Un bâtiment annexe aménagé ;
 - Des constructions légères ;
- ✓ Ainsi que divers espaces de circulation (escaliers, espaces verts et autres) ;

Un plan des Locaux et un état des lieux descriptif sont joints en annexe.

ANNEXE 1

ANNEXE 2

A ces Locaux, sont attachés :

- ✓ Le droit à la licence IV de débit de boisson ; (ANNEXE 3)
- ✓ le droit à l'utilisation sous réserve de ratification par arrêté séparé de places de parking sur l'espace de stationnement situé en face de l'établissement accordé par le Bailleur de manière séparé par voie d'autorisation d'occupation du domaine public.

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.

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance.

Il est précisé que les parties se sont mises d'accord sur la réalisation de travaux de remise en état, réparation et autres selon la répartition figurant en annexe.

ANNEXE 4

ARTICLE 2 - DUREE

Le Bail est consenti et accepté pour une durée de neuf (9) années entières et consécutives à compter du 1^{er} juin 2023 pour se terminer le 31 mai 2032.

Les Parties n'entendent pas conditionner leur engagement à un délai de réflexion. Le présent contrat prend effet au 1^{er} juin 2023.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le Preneur qui voudra mettre fin au Bail devra en informer le Bailleur soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, soit par acte extrajudiciaire en respectant un préavis d'au moins six (6) mois.

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LOCAUX – ACTIVITES AUTORISEES

Le Preneur pourra exercer dans les lieux toutes activités conformes à la destination des locaux et notamment :

- ✓ Restaurant (tout type) ;
- ✓ Bar, café, salon de thé, bar de plage, bar à tapas et de manière générale tout débit de boissons (tout type de licence) ;
- ✓ Danse, organisation d'évènements, de spectacles, d'expositions, de séminaires ;
- ✓ Articles de plage (location de matelas, parasols ...) ;
- ✓ Vente de produits dérivés (prêt à porter, sacs, articles de mode et autres) liés au lieu, à l'activité ou aux évènements organisés par le Preneur ;

Le Preneur est autorisé à adjoindre aux activités ci-dessus énumérées des activités connexes ou complémentaires à son activité à condition qu'elles restent accessoires et ne modifient aucunement la destination principale des Locaux.

Les Parties se sont mises d'accord sur la réalisation de travaux de remise en état, réparation et autres selon la répartition figurant en annexe.

ANNEXE 4

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention de toute autorisation administrative, de sécurité ou autre, nécessaire à l'exercice de ses activités dans les Locaux.

Le Preneur s'oblige à respecter toute prescription légale, administrative ou autre relative aux activités qu'il exercera dans les Locaux.

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 et pour ne causer aucun trouble anormal de voisinage. 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. Il aura à sa charge toutes les transformations nécessitées par l'exercice de ses activités, tout en restant garant vis-à-vis du Bailleur de toute action en dommages et intérêts que pourraient provoquer l'exercice de ses activités.

ARTICLE 4 - CHARGES ET CONDITIONS

Le Bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles suivantes que le Preneur s'oblige à exécuter sans pouvoir exiger aucune indemnité, ni diminution du loyer ci-après fixé.

4-1 . Etat des lieux

Le Preneur prendra les Locaux, dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance sous réserve des travaux visés en ANNEXE 4. Un état des lieux a été dressé amiablement et contradictoirement entre les Parties. Cet état des lieux est joint en annexe.

ANNEXE 1

De la même manière, en cas de cession du droit au Bail ou de cession ou mutation à titre gratuit du fonds de commerce, un état des lieux sera établi de manière amiable et contradictoire entre le Preneur et le Bailleur. Lors de la restitution des Locaux au Bailleur, un état des lieux sera à nouveau dressé entre le Preneur et le Bailleur, de manière amiable et contradictoire.

A défaut de l'établissement amiable et contradictoire de l'état des lieux (d'entrée, pendant le cours du Bail ou de sortie), il sera dressé par un-commissaire de justice, à l'initiative de la Partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre les Parties.

4-2 . Diagnostics techniques

Amiante : Repérages et Diagnostic Technique Amiante (DTA)

Conformément aux dispositions des articles R 1334-18 et R 1334-29-5 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits des listes A et B de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les Locaux et avoir constitué le DTA - Diagnostic Technique Amiante.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5-II du Code de la santé publique, ce DTA est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du Bailleur.

Ce DTA sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-5, II (1°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 2° du même article.

La fiche récapitulative du DTA est jointe en annexe.

ANNEXE 5

Diagnostic de Performance Energétique (DPE)

Le Bailleur remet à l'occupant, qui le reconnaît, le Diagnostic de Performance Energétique, effectué en date du 03 février 2023. Ce document est annexé aux présentes.

ANNEXE 6

Etat des Risques et Pollutions (ERP)

Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5, L 125-7, R 125-23 à R 125-27 du Code de l'environnement relatifs aux aléas naturels, miniers ou technologiques, sismiques. Un Etat des Risques est annexé aux présentes.

ANNEXE 7

4-3 . Mise en accessibilité des Locaux

Le Preneur déclare que les Locaux sont conformes aux normes d'accessibilité telles qu'éditées par le Code de la construction et de l'habitation et ses textes d'application et notamment l'article R. 164-2 du Code de la construction et de l'habitation et des textes subséquents.

4-4 . Entretien - Remplacements - Réparations - Embellissements - Travaux

D'un commun accord entre les Parties, sont déterminées comme « locatives » c'est-à-dire à la charge exclusive du Preneur, les catégories de dépenses énumérées ci-après, que le Preneur devra régler soit par paiement direct auprès des intervenants pour celles qu'il devra exécuter de son propre chef, soit par remboursement au Bailleur pour celles que celui-ci aura engagées.

De manière générale, le Preneur tiendra les Locaux et leurs équipements de façon constante en état d'entretien et de réparations de type locatif au sens de l'article 1754 du Code civil.

Le Bailleur aura à sa charge les grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil auxquelles seront assimilées les travaux d'entretien et de réparation portant sur les éléments constituant le clos et le couvert (en ce compris notamment toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, façades, balcons ainsi que les grilles ou portail, etc.) et notamment tout ravalement de façade ainsi que les travaux visés en ANNEXE 4.

Le Preneur supportera les charges entraînées par les services et les éléments d'équipement des Locaux.

Inventaire des catégories de charges et répartition entre le Locataire et le Bailleur :

1) Catégories de charges incombant au Locataire en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc) d'entretien et de réparation de type locatif, au sens de l'article 1754 du Code civil, des éléments constituant les Locaux et portant sur :

- ✓ les planchers, plafonds, poutrelles, cloisons, éléments de séparation ne constituant pas des éléments visés à l'article 606 du Code civil ;
- ✓ les menuiseries intérieures et extérieures ;
- ✓ les stores, avancées, systèmes de protection, systèmes de fermeture, serrures ;
- ✓ les canalisations, conduites, égouts, fosses de l'Immeuble, systèmes d'épuration et de filtration ;
- ✓ les cheminées, gouttières, chenaux, conduits, dispositifs de récupération et/ou d'évacuation des eaux pluviales, caniveaux ;
- ✓ les éléments de chauffage, de refroidissement, de ventilation, de climatisation, d'assainissement d'air, de production de fluides, combustibles et d'énergie (eau, gaz, électricité), systèmes de filtrations des fluides, machineries ;
- ✓ les équipements tels que les tapis, éléments de décoration, matériels d'entretien, équipements électriques, les vides ordures et tout système d'élimination des déchets ;
- ✓ les locaux sanitaires, de stockage, d'entreposage ou réserve ;
- ✓ les interphones, visiophones, téléphones de l'Immeuble et tout dispositif de communication, d'ouverture, de codage, de sécurité et de gardiennage, alarme ;
- ✓ les revêtements des murs intérieurs, plafonds et sols ;
- ✓ les terrasses, espaces verts, végétation, cours intérieures, clôtures ;

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) engagés pour effectuer des travaux d'entretien, de remplacements ou de réparations dont le Bailleur a la charge conventionnelle mais qui seraient rendus nécessaires par la faute ou la négligence du Preneur.

2) Catégories de charges incombant au Bailleur en intégralité :

Les prestations et frais (fournitures et matériels, consommables, main d'œuvre, salaires et charges liées, visites techniques, contrôles, expertises, honoraires, déplacements, abonnements, taxes, etc.) portant sur tous éléments constituant les Locaux et leurs équipements :

- ✓ constituant le clos et le couvert tels que définis par l'article 606 du Code civil (en ce compris notamment toiture, toitures terrasses, couvertures, poutres, murs, façades, balcons ainsi que les grilles ou portail, etc.) et notamment tout ravalement de façade ;
- ✓ tous éléments présentant un vice de construction,
- ✓ tous éléments détériorés ou détruits par un cas de force majeure,
- ✓ tous éléments détériorés ou détruits par le fait du Bailleur,

4-5 . Etat récapitulatif et prévisionnel des travaux

En application de l'article L145-40-2 du Code de commerce, le Bailleur déclare :

- ✓ sur les travaux réalisés au cours des trois années précédentes : ANNEXE 4
- ✓ sur les travaux réalisés au cours des trois prochaines années : ANNEXE 4

4-6 . Exécution des obligations d'entretien et de réparation du Locataire

Le Preneur tiendra les Locaux de façon constante en état d'entretien et de réparations selon son obligation définie ci-dessus, sans que le Bailleur ne soit contraint d'intervenir. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais. Il devra cependant préalablement à tout travaux informer le Bailleur.

A défaut pour le Preneur d'exécuter les mesures d'entretien et de réparation, et après mise en demeure adressée par le Bailleur et restée sans réponse pendant 15 jours, le Bailleur pourra faire exécuter ces mesures, mais le Preneur en supportera la charge financière, sans pouvoir prétendre en discuter le prix.

4-7 . Travaux effectués par Le Bailleur

Le Bailleur devra réaliser les travaux, modifications qui s'imposent à lui notamment au titre du présent bail. Il exécutera ces obligations de son propre chef et à ses frais.

Le Preneur devra souffrir ces travaux. Le Preneur ne pourra pas prétendre à indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges dans les cas suivants :

- ✓ Cas n°1 : les travaux sont intégralement réalisés en dehors de la période allant du 1^{er} avril au 30 septembre ;
- ✓ Cas n°2 : Les travaux sont des travaux urgents strictement nécessaires à la conservation du bâtiment, sous réserve, en cas de réalisation pendant une période d'exploitation, que ces travaux n'excèdent pas vingt et un jours et qu'il ait été impossible de procéder auxdits travaux en dehors de la période d'exploitation du fait l'apparition soudaine de l'urgence ;

Tous autres travaux donneront lieu à indemnisation ou diminution du prix du loyer ainsi que des charges.

Le Preneur devra faire place nette à ses frais, à l'occasion de toutes mesures d'entretien, remplacements, réparation ou travaux, des coffrages et décorations ainsi que de tous agencements divers et appareils dont la dépose serait nécessaire.

Il supportera à ses frais toute modification d'arrivée de branchement, de remplacement ou d'installations individuelles de compteurs ou d'installations intérieures, pouvant être exigée par les compagnies ou sociétés distributrices de force motrice, d'eau, de gaz, d'électricité, de chauffage ou de téléphone ou la réglementation en vigueur.

Le Bailleur aura le droit d'installer, entretenir, utiliser, réparer, remplacer les tubes, conduites, câbles et fils qui desservent d'autres locaux et qui traversent les Locaux aux endroits susceptibles de troubler le moins les activités du Preneur.

Les stipulations des alinéas 3 et suivant trouveront leur application dans les cas de travaux ayant pour objet d'améliorer le confort de l'Immeuble ou une restauration immobilière.

4-8 . Information du Bailleur

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur de toute réparation qui deviendrait nécessaire en cours de bail, comme de tout sinistre ou dégradation s'étant produite dans les Locaux, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent.

4-9 . Améliorations

Le Preneur supportera la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de ses activités sous réserve des travaux visés en ANNEXE 4.

Il ne pourra toutefois faire dans les Locaux sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de mur porteur, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu, si le Bailleur le demande, sous la surveillance de l'architecte du Bailleur. Le Preneur pourra en revanche effectuer librement tous travaux qui consisteraient en de simples aménagements ou changement de distribution.

Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le Preneur, avec ou sans l'autorisation du Bailleur, ne donneront pas lieu de la part du Bailleur à une quelconque indemnisation au profit du Preneur, le Bailleur se réservant la faculté d'exiger la remise en état des lieux, aux frais du Preneur si les travaux ont été entrepris sans son autorisation alors que celle-ci aurait dû être obtenue.

En toute hypothèse, le Preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément qu'il aura incorporé aux Locaux à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement à l'exception du matériel propre à son activité lui appartenant qu'il pourra conserver sauf si ce matériel ne peut être détaché sans être fracturé ou détérioré, ou sans briser ou détériorer la partie du fonds à laquelle ils sont attachés.

4-10 . Constructions

Le Preneur ne pourra édifier sur les Locaux aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse et par écrit du Bailleur.

En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du Bailleur.

Toute construction nouvelle qui serait faite par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur, deviendra la propriété du Bailleur en fin de jouissance, sans indemnité.

4-11 . Impôts - Taxes - Contributions et charges diverses

Le Preneur paiera ses contributions personnelles, mobilières, sa propre Contribution Economique Territoriale, toute contribution de toute nature le concernant personnellement ou relatives à ses activités, et à son exploitation dans les Locaux, auxquelles il est ou pourra être assujéti en sa qualité d'exploitant et de locataire et devra justifier de leur acquit à toute réquisition du Bailleur et 15 jours au moins avant son départ en fin de Bail.

Notamment, il réglera toutes taxes, redevances et droits liés à l'occupation qu'il pourra faire, après autorisations spécifiques qui lui seraient accordées, du Domaine public.

Il supportera les charges, taxes et redevances d'enlèvement des ordures ménagères, et s'il y a lieu, celles relatives à l'enlèvement et la gestion des déchets spécifiques liés à ses activités, de balayage, de voiries et d'urbanisme, de déversement des égouts, sur l'eau (pollution, traitement, modernisation des réseaux et collectes...), sur les fluides et sources d'énergie, le coût de location des conteneurs de déchets ménagers et/ou d'activités et de manière générale toutes charges, taxes, redevances, impositions, contributions liées à l'exploitation et l'occupation des Locaux et aux services y attachés.

Enfin, de manière générale, le Preneur satisfera à toutes les charges de Ville, de police et de voirie, dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

4-12 . Règlement des charges, impôts, taxes et redevances

Le Preneur remboursera le cas échéant au Bailleur, en sus du loyer, les charges, impôts, taxes et redevances lui incombant sur justificatif.

4-13 . Occupation - Jouissance

Le Preneur devra jouir des Locaux raisonnablement suivant leur usage et destination prévus ci-dessus.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un quelconque trouble anormal de jouissance au voisinage et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il devra satisfaire à toutes les charges de Ville et règlements sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le Bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet.

Il ne pourra rien faire ni laisser faire qui puisse détériorer les Locaux et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le Bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou à se produire aux Locaux et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au Bailleur.

Il ne devra rien déposer, ni faire aucun déballage ou emballage dans les parties voisines de l'Immeuble.

Il ne pourra faire dans les Locaux aucune vente publique, même par autorité de justice.

Il ne fera supporter aux planchers aucune charge supérieure à leur résistance normale ; en cas de doute, il s'assurera du poids autorisé auprès de l'architecte de l'Immeuble.

Le Preneur est autorisé par les présentes à installer tous aménagements légers, parasols, auvents, stores, vérandas, cabanes ou autres, sous réserve éventuellement des autorisations administratives nécessaires. Il maintiendra l'installation en bon état d'entretien et veillera à sa solidité pour éviter tout accident. Il pourra démonter ou supprimer ces aménagements librement.

Les autorisations qui lui seraient données par le Bailleur ne pourront, en aucun cas, engager la responsabilité de celui-ci, en raison des accidents qui pourraient survenir, à qui que ce soit, du fait de ces installations.

Le Preneur pourra installer des enseignes extérieures. Dans tous les cas, il appartiendra au Preneur de se soumettre aux prescriptions administratives qui en réglementent la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet. L'installation sera effectuée aux frais et aux risques et périls du Preneur ; celui-ci devra veiller à ce que l'enseigne soit solidement maintenue. Il devra l'entretenir constamment en parfait état et sera seul responsable des accidents que sa pose ou son existence pourrait occasionner. Lors de tous travaux de ravalement, il devra déplacer à ses frais, toute enseigne qui aurait pu être installée.

Dans tous les cas où cela serait nécessaire, les travaux en question (aménagements extérieurs, enseignes) devront faire l'objet des autorisations d'urbanisme adéquates (déclaration préalable ou autre.)

Il fera son affaire personnelle de la surveillance des Locaux et ne pourra exercer aucun recours contre le Bailleur ni lui demander une indemnité quelconque en cas de suppression du gardiennage, de vol, cambriolage, d'actes délictueux qui pourraient être commis dans les Locaux ou dans les dépendances de l'Immeuble.

Il pourra utiliser les installations électriques, de gaz s'il en existe, ainsi que de la distribution d'eau, si bon lui semble, à ses frais, risques et périls ; il pourra dès lors souscrire tous contrats d'abonnement, mais acquittera directement sa consommation ainsi que les frais supplémentaires qui pourront en découler auprès des compagnies concessionnaires.

Il devra tenir les Locaux constamment garnis de meubles, objets mobiliers et marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en temps opportun du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du Bail.

Au moment de son départ, il ne devra enlever aucun objet garnissant les Locaux, sans avoir au préalable effectué toutes les réparations nécessaires et avoir acquitté l'intégralité des loyers et charges dus.

4-14 . Abus de jouissance - Tolérances

Toutes les tolérances de la part du Bailleur quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne constitueront aucun droit acquis au profit du Preneur.

D'une façon générale, le Preneur ne pourra commettre aucun abus de jouissance.

Toutes modifications du Bail ne pourront résulter que d'avenants établis par actes sous signature privée. Ces modifications ne pourront, en aucun cas, être déduites soit de la passivité du Bailleur, soit même de simples tolérances, quelles qu'en soient la fréquence et la durée. Le Bailleur restera toujours libre d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse.

4-15 . Renonciation à recours contre le Bailleur

Le Preneur renonce à tout recours et à toute réclamation contre le Bailleur :

- ✓ en cas d'interruption dans les services des eaux, du gaz, de l'électricité, du chauffage, des fluides, des téléphones et de tous autres services et équipements pouvant exister ou être installés dans l'Immeuble ;
- ✓ en cas de vol ou autre acte délictueux commis dans les Locaux ou l'Immeuble, le Bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance ;
- ✓ en cas de troubles apportés à la jouissance des Locaux ou de dégradations ou destructions dans lesdits lieux, par le fait de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux, sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

4-16 . Sous-location - Exploitation par le Preneur – Cession - Fusion

Il est expressément stipulé que les Locaux forment un tout indivisible. De la même manière, le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. En cas de copreneurs par l'effet du Bail, de cession ou de décès, l'obligation des copreneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Sous-location

Le Preneur aura la faculté de sous-louer tout ou partie des Locaux, avec l'autorisation expresse, écrite et préalable du Bailleur.

Le Bailleur conservera son entière liberté d'appréciation quant à la demande qui pourrait lui être faite.

Le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte de sous-location, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception adressée au Bailleur, à l'initiative du Preneur ou du futur sous-locataire, au moins 15 jours avant la signature du contrat de sous-location envisagée.

Cette convocation devra indiquer les lieux, jour et heure prévus pour la signature de l'acte.

Le projet de contrat de sous-location devra être joint à cette convocation. Le Bailleur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la convocation pour faire connaître son intention de concourir ou non à l'acte.

Le défaut de réponse du Bailleur à l'issue de ce délai vaudra renonciation à concourir à l'acte.

En cas de renouvellement du contrat de sous-location, le Bailleur devra être appelé à concourir à l'acte, selon les mêmes formes et délais.

La durée de la sous-location ne pourra excéder celle restant à courir du présent bail.

Le Locataire principal restera seul obligé envers le Bailleur de l'exécution de toutes obligations du bail.

Tous travaux et aménagements consécutifs au(x) sous-location(s) seront à la charge exclusive du Preneur, non seulement lors de l'installation du (ou des) sous-locataire(s), mais aussi lors de son (leur) départ.

Il est rappelé que les Locaux formant un tout indivisible et que le Bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur toute sous-location n'induirait en aucune manière une dérogation à l'indivisibilité des Locaux et du Bail. En outre ces précisions devront être mentionnées dans tout contrat de sous-location.

La sous-location autorisée devra par ailleurs, à peine de nullité et de responsabilité personnelle du Locataire, imposer au sous-locataire, en contrepartie de la renonciation à recours dont il bénéficie de la part du Bailleur, une renonciation à ses propres recours dans les conditions analogues aux prescriptions figurant à la clause « Assurances » ci-dessous.

Un exemplaire original du contrat de sous-location sera remis gratuitement au Bailleur, dans les 15 jours suivants sa signature.

La mise à disposition des locaux dans le cadre d'événements (soirée privée, séminaires, location de salles ou autres) est expressément autorisée sans formalité n'étant pas considérée par les parties comme une sous-location mais comme un mode d'exploitation des locaux.

Fusion ou de scission de sociétés

En cas de fusion ou de scission de sociétés, 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 réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-6-1, L 236-22 et L 236-24 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 seront substituées à celle au profit de laquelle le Bail a été consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce Bail.

Cession du droit au Bail

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent Bail sans autorisation expresse et par écrit du Bailleur sauf à un acquéreur de l'intégralité de son fonds de commerce.

Toute cession devra s'effectuer par acte authentique ou sous signature privée.

Il sera remis au Bailleur, dans les 15 jours de la signature de l'acte portant transfert de propriété, sans frais, une expédition ou un exemplaire original enregistré de l'acte de cession.

4-17 . Assurances

Les Locaux devront être assurés auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, des manières respectives suivantes :

4-17-1 - Assurances souscrites par le Bailleur

Le Bailleur déclare avoir souscrit des assurances pour garantir l'Immeuble, notamment contre les risques d'incendie en valeur à neuf, la responsabilité civile du propriétaire-bailleur, les recours des voisins et des tiers, les honoraires d'expert, les aménagements spécifiques qu'il réalise lui-même dans l'Immeuble, la renonciation à recours contre le Preneur et ses assureurs en cas de sinistre couvert par les garanties contractées par le Preneur, ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Bailleur.

4-17-2 - Assurances devant être souscrites par le Preneur

Le Preneur devra souscrire des assurances pour garantir ses biens propres, mobiliers, matériels, marchandises et tous aménagements réalisés par lui, et ce, contre les risques d'incendie en valeur à neuf et autres risques divers tels que la foudre, les explosions, les dommages électriques, les tempêtes, les dégâts des eaux et le bris de glace des locaux loués, la responsabilité civile exploitation, le vol, les

recours des voisins et des tiers, la renonciation à recours contre le Bailleur , ainsi que toutes autres assurances qui pourraient s'imposer au Locataire ou qu'il jugerait utile telle qu'une garantie contre ses pertes d'exploitation.

Il est rappelé que les abandons de recours réciproques indiqués ci-dessus seront sans effet si le responsable des dommages a commis une faute dolosive, intentionnelle ou lourde.

Les polices d'assurance souscrites par le Locataire devront prendre effet à compter de la date du début du Bail.

Le Preneur sera tenu d'acquitter ses primes d'assurance aux dates d'échéance exacte et de justifier de la validité des contrats souscrits et du quittance des primes auprès du Bailleur, chaque année. Si les activités exercées par le Locataire venaient à entraîner pour le Bailleur, les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser celui ou ceux qui supporte(nt) le montant de la surprime payée, et de souscrire des garanties complémentaires contre toute réclamation des tiers.

Les polices d'assurance du Preneur devront prendre effet à compter de la date d'entrée en jouissance ci-dessus convenue, quelle que soit la date d'entrée effective du Locataire dans les Locaux. Elles devront être maintenues de manière continue pendant toute la durée du Bail et jusqu'au départ effectif du Preneur, quand bien même il occuperait les Locaux sans droit ni titre, pour quelque cause que ce soit.

Le Preneur remet au Bailleur une attestation émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il a d'ores et déjà souscrit ses polices garantissant les risques locatifs.

Il devra au surplus adresser au Bailleur dans les 15 jours à compter des présentes :

- ✓ une attestation détaillée émanant de la Compagnie d'assurance auprès de laquelle il aura souscrit ses polices, décrivant les risques garantis et indiquant les références des polices et leur date d'effet et leur durée,
- ✓ la justification du quittance des primes afférentes.

Il devra adresser au Bailleur, chaque année, les justificatifs de ses quittances d'assurance.

Le Preneur devra déclarer dans un délai de 5 jours ouvrés à son propre assureur d'une part, au Bailleur d'autre part, tout sinistre affectant les Locaux, quelle qu'en soit l'importance et même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Le Preneur s'engage à respecter les réglementations en vigueur concernant les moyens de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes. En cas de sinistre, si une règle proportionnelle est appliquée à l'indemnité allouée au Bailleur du fait de l'inobservation par le Locataire des prescriptions en matière de protection contre l'incendie et la sécurité des personnes, ce dernier sera tenu

d'indemniser le Bailleur, à concurrence du montant résultant de l'application de la règle proportionnelle du fait de cette et/ou ces inobservations.

En cas de sous-location autorisée, ou de location-gérance du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

En cas de sous-location autorisée, ou de location-gérance du fonds, le sous-locataire ou le locataire-gérant devra souscrire des garanties identiques à celles énoncées ci-dessus et renoncer et faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

4-18 . Visite des lieux

Le Preneur devra laisser le Bailleur, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans Les locaux pour constater leur état, en présence du Preneur.

Sauf urgence manifeste, le Bailleur devra aviser le Preneur de ces visites au moins 48 heures à l'avance.

Le Preneur devra laisser visiter les Locaux par le Bailleur ou d'éventuels locataires en fin de Bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour son départ ; il devra souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches aux emplacements convenant au Bailleur pendant la même période.

4-19 . Destruction totale ou partielle des locaux

Si les Locaux viennent à être détruits en totalité, pour quelque cause que ce soit, le Bail sera résilié de plein droit sans indemnité, mais sans préjudice pour le Bailleur de ses droits éventuels contre le Preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

Si les Locaux viennent à être détruits en partie seulement, pour quelque cause que ce soit, il est expressément convenu ce qui suit :

1er cas :

Le Locataire subit des troubles sérieux dans son exploitation et la durée prévue des travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites est supérieure à 21 jours aux dires de l'architecte du Bailleur, le Preneur pourra résilier le Bail sans indemnité de part ni d'autre et ce dans les 15 jours de la notification de l'avis de l'architecte du Bailleur.

L'avis de l'architecte devra être adressé par le Bailleur au Locataire, par lettre recommandée avec avis de réception.

La demande de résiliation devra être notifiée à l'autre Partie par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec accusé de réception.

Dans l'hypothèse où le Preneur ne demanderait la résiliation du Bail, il serait procédé comme dans le deuxième cas ci-dessous.

2ème cas :

Le Preneur ne subit pas de troubles sérieux dans son exploitation, le Bailleur entreprendra les travaux de réparation, restauration, reconstruction ou remplacement des parties endommagées, dégradées ou détruites, en conservant seul le droit au remboursement de ces travaux par sa compagnie d'assurances. En raison de la privation de jouissance résultant de la destruction partielle des locaux et des travaux susvisés, le Preneur aura droit à une réduction de loyer calculée en fonction de la durée de la privation de jouissance et de la superficie des locaux inutilisables, et ce, pour autant seulement que le Bailleur recouvre une indemnisation compensatrice de perte de loyer équivalente de la part de la compagnie d'assurances.

La réduction de loyer ci-dessus sera calculée par l'expert d'assurance. Le Preneur renonce d'ores et déjà à tout recours contre le Bailleur, en ce qui concerne tant la privation de jouissance que la réduction éventuelle de loyer fixées comme il est prévu ci-dessus.

4-20 . Expropriation

En cas d'expropriation totale pour cause d'utilité publique, sous réserve des droits et indemnités du Preneur contre la collectivité expropriante et dont il fera son affaire personnelle, le Bail sera résilié de plein droit, sans indemnité. En cas d'expropriation partielle pour cause d'utilité publique, le Bail pourra être résilié sans indemnité à la demande du seul Preneur et ce par dérogation à l'article 1722 du Code civil.

4-21 . Restitution des lieux

Le Preneur devra, lors de son départ, et préalablement à tout enlèvement des mobiliers et des marchandises, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions, impositions et taxes à sa charge, tant pour les années écoulées, que pour l'année en cours, dont le Bailleur pourrait être tenu pour responsable envers le créancier.

Il devra rendre en bon état les Locaux et acquitter, outre le montant des loyers, charges, taxes et accessoires exigibles, le montant des réparations qui pourraient être dues par lui.

A cet effet, au plus tard le jour de l'expiration de la location, il sera établi contradictoirement, sur convocation adressée par lettre recommandée avec avis de réception par le Bailleur ou son représentant, un état des lieux qui comportera le relevé des réparations à effectuer, incombant au Locataire, et ce en présence éventuellement de l'architecte du Bailleur.

Au cas où le Preneur ne serait pas présent aux date et heure fixées pour l'état des lieux, celui-ci serait établi par l'architecte du Bailleur auquel les deux Parties donnent mandat à cet effet.

Le Preneur réglera directement au Bailleur le montant des réparations sur présentation des factures d'entreprises vérifiées par l'architecte du Bailleur, il en serait ainsi même si le Locataire se refusait à signer l'état des lieux.

ARTICLE 5 – LOYER – REVISION

Le Bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal annuel de CENT MILLE euros HT (100 000 euros HT).

Le loyer est payable par quart, à terme échu le premier jour de chaque trimestre suivant.

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.

Pour toute révision, l'indice choisi par les parties est l'indice national des loyers commerciaux (I.L.C.)

L'indice de référence est celui du ## trimestre ## soit ##.[LL1]

Il est expressément convenu que le Preneur pourra effectuer une compensation entre le loyer et les travaux réalisés et payés par le Preneur pour le compte du Bailleur visés en ANNEXE 4 sous réserve que les travaux soient autorisés préalablement et par écrit par le Bailleur.

ARTICLE 6 - TAXES

Ce loyer s'entend HT. La taxe sur la valeur ajoutée lui sera appliquée au taux en vigueur et le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à chacun de ses règlements, ladite taxe ou les taxes qui lui seraient substituées ou ajoutées.

ARTICLE 7 – ABSENCE DE DEPOT DE GARANTIE

Les parties se dispensent de dépôt de garantie.

ARTICLE 8 - DROIT DE PREFERENCE EN CAS DE VENTE DES LOCAUX

En cas de vente des Locaux par le propriétaire au cours du Bail, le Locataire disposera d'un droit de préférence pour acquérir les Locaux, selon les dispositions de l'article L 145-46-1 du Code de commerce.

Le Bailleur devra informer le Locataire de la vente des Locaux projetée. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

A peine de nullité, la notification indiquera le prix et les conditions de la vente envisagée.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Le Locataire disposera d'un délai d'UN MOIS à compter de la réception de l'offre pour se prononcer. Il devra indiquer s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS à compter de l'envoi de son acceptation, pour réaliser la vente.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Par la suite, si le propriétaire décidait de vendre les Locaux à des conditions ou à un prix plus avantageux pour l'acquéreur, le Bailleur, et à défaut, le notaire chargé de la vente, devra notifier au Locataire les conditions et le prix de la vente envisagée, à peine de nullité de cette vente. Cette notification sera valablement réalisée par lettre recommandée avec avis de réception ou remise en main propre contre récépissé ou émargement. Elle reproduira les quatre premiers alinéas de l'article L 145-46-1 du Code de commerce à peine de nullité.

Cette notification vaudra offre de vente au profit du Locataire.

Cette offre de vente sera valable pendant un délai d'UN MOIS à compter de sa réception.

L'offre qui n'aura pas été acceptée durant ce délai deviendra caduque.

Le Locataire devra indiquer dans sa réponse au Bailleur ou au notaire s'il entend recourir à un prêt.

En cas d'acceptation de cette offre sans indication de recours à un prêt, le Locataire disposera d'un délai de DEUX MOIS, à compter de l'envoi de son acceptation au Bailleur ou notaire, pour réaliser la vente.

Lorsque le Locataire aura indiqué dans sa réponse au Bailleur ou au notaire, son intention de recourir à un prêt, l'acceptation de l'offre sera subordonnée à l'obtention du prêt et le Locataire disposera d'un délai de QUATRE MOIS pour réaliser la vente à compter de l'envoi de son acceptation.

A l'expiration du délai imparti, si la vente n'a pas été réalisée, l'acceptation de l'offre de vente sera sans effet.

Le présent droit de préemption sera également applicable en cas de cession unique ou globale de plusieurs locaux dont ferait partie les Locaux objet des présentes ou de cession portant sur une partie seulement desdits Locaux.

ARTICLE 9 – RESILIATION – CLAUSE RESOLUTOIRE

Toutes les charges, clauses et conditions du Bail sont des clauses essentielles et déterminantes, sans lesquels les Parties n'auraient pas contracté.

Cependant, dans le cas où une clause du Bail serait ou deviendrait nulle, annulable, ou non exécutoire, la validité des autres clauses du Bail et de la convention locative dans son entier, ne serait pas remise en cause.

En cas d'inexécution par le Preneur de l'une quelconque des clauses du Bail et en cas de défaut de paiement d'un seul terme de loyer, accessoires et charges à leur exacte échéance, des arriérés de loyer et charges, réajustement de loyer du fait d'une révision ou d'une indexation, ou encore à défaut de paiement de toute autre somme due, telle que complément de dépôt de garantie, indemnités d'occupation légales ou conventionnelles, pénalités contractuelles ou intérêts, coût du ou des commandements de payer, coût des procès-verbaux de constat d'huissier ou commissaire de justice, à l'occasion de quelles que procédures que ce soient, ou plus généralement de toutes sommes qui viendraient à être dues au Bailleur par le Preneur, quelle que soit l'origine de cette dette, le présent contrat sera résilié de plein droit un mois après la délivrance d'un commandement de payer ou d'exécuter resté infructueux, reproduisant cette clause avec volonté d'en user, sans qu'il soit besoin d'autre formalité.

Les juges saisis d'une demande présentée dans les formes et conditions prévues à l'article 1343-5 du code civil peuvent, en accordant des délais, suspendre la réalisation et les effets des clauses de résiliation, lorsque la résiliation n'est pas constatée ou prononcée par une décision de justice ayant acquis l'autorité de la chose jugée. La clause résolutoire ne joue pas, si le locataire se libère dans les conditions fixées par le juge.

L'expulsion du Preneur et de tout occupant de son chef, sera, dans ce cas, obtenue par ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal judiciaire, immédiatement exécutoire par provision, nonobstant appel. Dans ce cas, le Bailleur à tous dommages-intérêts au titre de ses préjudices.

ARTICLE 10 – RENOUVELLEMENT DU BAIL

Il est expressément convenu entre les parties que lors du renouvellement du bail, le loyer sera fixé par application de l'article L145-34 alinéa 1 du Code de commerce et donc par application de la variation, intervenue depuis la fixation initiale du loyer du bail expiré, de l'indice trimestriel des loyers commerciaux. Par application de l'article L145-34 alinéa 4 du Code de commerce, la variation de loyer ne peut conduire à des augmentations supérieures, pour une année, à 10 % du loyer acquitté au cours de l'année précédente.

ARTICLE 11 - FRAIS - DROITS - HONORAIRES

Les frais, droits et honoraires des présentes ainsi que ceux qui en seront la suite ou la conséquence, y compris les frais et honoraires que le Bailleur engagerait pour sauvegarder ses intérêts en cas de défaillance ou de défaut d'exécution du Preneur, seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à les payer.

ARTICLE 12 – INTEGRALITE DU CONTRAT

Le présent contrat représente l'intégralité des engagements existant entre les parties. Il remplace et annule tout engagement oral ou écrit antérieur relatif à l'objet du présent contrat.

ARTICLE 13 - ELECTION DE DOMICILE

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

Le Bailleur : à son siège social tel qu'indiqué en tête des présentes

Le Preneur : à l'adresse des Locaux.

Fait en ## exemplaires,

A ##,

Le ##.

LISTE DES ANNEXES

- ANNEXE 1. Etat des lieux ; [LL2]
- ANNEXE 2. Plans des locaux ; [LL3]
- ANNEXE 3. Licence IV
- ANNEXE 4. Travaux de remise en état, réparation et autres ;
- ANNEXE 5. Fiche récapitulative du DTA ;
- ANNEXE 6. Diagnostic de performance énergétique ;
- ANNEXE 7. Etat des risques naturels, miniers, technologiques et les informations concernant les sinistres survenus à ce titre ;