

BAIL COMMERCIAL

Article L 145-1 à L 145-60 du Nouveau Code de Commerce
(Décret n°53-960 du 30 septembre 1953) et textes
subséquents

Entre les soussignés :



Ci-après dénommée « le bailleur », D'UNE PART



Ci-après dénommée « le preneur », D'AUTRE PART

IL EST PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire d'un bâtiment à usage professionnel situé 16 avenue de la Garonne
33440 SAINT LOUIS DE MONTFERRAND

CECI EXPOSE, IL EST CONVENU CE QUI SUIIT :

Article 1 - OBJET

Le Bailleur donne à bail, par les présentes, au preneur qui accepte, les locaux ci après désignés.

Article 2 – DESIGNATION DES LOCAUX DONNES A BAIL :

Un bâtiment industriel à usage professionnel de 1 200 m² environ sur un terrain de 5 000 m², conformément au plan annexé, sans qu'il soit besoin d'en faire plus ample désignation, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités.

Article 3 – DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de 9 années entières et consécutives commençant à courir à compter du 1^{er} septembre 2018, pour se terminer le trente et un août 2027.

Pour permettre l'aménagement du local et du terrain, l'occupation des locaux débutera le 16/07/2018 gratuitement

Le preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le bailleur six mois à l'avance par acte extrajudiciaire.

Toutefois le bailleur pourra aux mêmes conditions dénoncer la présente location à l'expiration d'une période triennale pour les cas prévus aux articles L145-18, L145-21 et L145-24 du nouveau Code de Commerce.

Article 4 – LOYER ET EVOLUTION DU LOYER

a)- Loyer

Le présent bail est consenti moyennant un loyer annuel hors taxe de 38 400 €.

b)- Modalités de paiement du loyer

Le loyer est payable mensuellement par chèque ou virement bancaire et d'avance, le premier jour de la période concernée, et pour la première fois, à la date d'effet du bail, au prorata temporis.

c)- Evolution du loyer

Le loyer sera soumis à une indexation annuelle en vertu de laquelle il sera réajusté en plus ou en moins, chaque année à la date anniversaire de sa prise d'effet, soit au 1^{er} septembre, de plein droit et sans l'accomplissement d'aucune formalité quelle qu'elle soit, proportionnellement à la variation de l'indice trimestriel des loyers des activités tertiaires par l'INSEE.

L'indice de référence initial est le dernier indice trimestriel connu à la date de prise d'effet du présent bail, soit 111.45 pour la période du 1^{er} trimestre 2018.

L'indice de comparaison servant de calcul de la première indexation sera le même indice trimestriel que l'indice de référence initial mais de l'année suivante, de sorte que cette indexation prenne compte

de l'évolution des quatre indices trimestriels. Cet indice de comparaison servira d'indice de référence pour la prochaine révision et ainsi de suite.

E cas de cessation de publication ou de disparition de l'indice choisi avant l'expiration du bail, et si un nouvel indice était publié afin de lui substituer à celui actuellement en vigueur, le loyer se trouverait de plein droit indexé sur ce nouvel indice et le passage de l'ancien indice au nouveau s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

Dans le cas où l'indice choisi ne pourrait être appliqué, et si aucun indice de remplacement n'était publié, les parties conviennent de lui substituer un indice similaire choisi d'accord entre elles. A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par expert désigné par les parties ; faute d'accord entre les parties sur son nom, il sera désigné par ordonnance de monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux, à la requête de la partie la plus diligente, étant précisé que les frais d'expertise et d'instance seront à partager entre le Bailleur et le Preneur.

Dans tous les cas, l'expert aura tous les pouvoirs de mandataire commun des parties et sa décision sera définitive et sans recours.

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle qui ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L.145-37 et L-145-38 du nouveau Code de Commerce qui est de droit. Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail , sans laquelle il n'aurait pas été consenti.

d)- Assujettissement à la T.V.A.

Le loyer stipulé de même que toutes les charges ou accessoires s'entendent hors taxe sur la valeur ajoutée : le Preneur s'engage à acquitter en sus des sommes ci-dessus mentionnées, le montant de la T.V.A. ou tout autre taxe qui lui serait substituée, au taux légalement en vigueur pour chaque période concernée.

Article 5 – CHARGES

Le Preneur réglera au Bailleur ou au gestionnaire qu'il aura désigné sa quote-part des charges communes et des charges privatives, hormis les répartitions définies à l'article 606 du code civil, qui serait éventuellement pré-financées par le Bailleur de manière que le loyer perçu par le Bailleur soit considéré net de Charges.

a)- Origine des charges et principe de répartition

- Le cahier des charges de l'Association Syndicale ou le règlement de copropriété, disponible auprès de l'ASL ou du Syndic, définit la nature des ouvrages, éléments, services, équipements et espaces communs aux différents bâtiments de l'ensemble immobilier ainsi que les modalités des charges correspondantes ;
- Les charges de conservation, de renouvellement, de maintenance, d'entretien et de fonctionnement des ouvrages, équipement et locaux propres au bâtiment ;
- L'impôt foncier, la taxe sur les bureaux ou toute taxe équivalente lorsque l'immeuble y est assujéti, les primes de polices d'assurances souscrites par le bailleur ou son gestionnaire, les honoraires du ou des gestionnaires, le droit au bail si l'immeuble y est assujéti, a taxe additionnelle du droit de bail, seront également remboursés au Bailleur par le Preneur, selon les mêmes modalités de répartition que celles définies dans le règlement intérieur ;

h

- Le Bailleur ou son gestionnaire répartit annuellement les charges entre les occupants sur la base des tantièmes de l'immeuble.

b)- Modalités de paiement des charges

Les comptes seront arrêtés au moins une fois par an et au plus quatre fois par an et appelés au Preneur.

En conséquence, le Preneur s'engage à régler au Bailleur ou à son gestionnaire, à première demande de celui-ci la totalité des quotes-parts lui incombant dans un délai de 30 jours maximum de quittance.

En cas de retard de paiement, les pénalités prévues à l'article 17 seront applicables de plein droit au Preneur.

Article 6 – DESTINATION

Les locaux loués devront être affectés par le Preneur exclusivement à l'usage d'atelier et bureaux pour y exercer les activités de **Fabricant d'armatures**, telles que celles-ci sont décrites par son objet social et dans le cadre de son immatriculation au registre du commerce et des sociétés, étant précisé qu'il devra exercer de manière permanente dans des lieux loués la totalité desdites activités. La destination ci-dessus est stipulée à l'exclusion de tout autre et sans que le Preneur puisse en changer par substitution ou addition d'activités.

L'établissement n'étant pas classé ERP, l'occupation des locaux devra être conforme aux dispositions de la circulaire du 15 novembre 1990, relative aux établissements de 5^{ème} catégorie et plus précisément de son article 5, alinéa 5, visant le cas particulier des immeubles de bureaux.

Le Preneur fera par ailleurs son affaire personnelle de l'obtention à ses frais, risques et périls de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités.

Le présent bail ne comporte aucune garantie d'exclusivité ou de non concurrence par le Bailleur, qui se réserve le droit de louer dans l'immeuble toute personne exerçant la même activité que le Preneur.

Article 7 – OCCUPATION – JOUISSANCE

Le Preneur prendra les locaux dans l'état où ils se trouvent et ne pourra exiger aucune réparation en cours de bail pour quelque cause que ce soit.

Le Bailleur fera établir un constat d'état des lieux contradictoire lors de la prise de possession, étant précisé qu'à défaut, le Preneur sera réputé avoir pris les locaux en excellent état.

Le Preneur qui devra occuper les lieux loués, devra maintenir les locaux constamment exploités et garnis en tout temps de matériel et de mobilier de bureaux en quantité et en valeur suffisantes pour répondre au paiement du loyer, et de l'exécution de toutes les conditions, clauses et charges du bail.

Le Preneur devra conserver un bon aspect aux lieux loués, il devra se soumettre à toute mesure soit administrative, soit prescrite par le Bailleur pour la bonne tenue et la tranquillité de l'ensemble dont dépend la présente location.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être inquiété, ni recherché, de toute réclamation faite par les voisins ou des tiers, notamment pour bruits, odeurs, fumées, chaleurs ou trépidations et autres nuisances causées par ses activités.

La pose d'enseignes en façade est interdite, sauf accord exprès du Bailleur.

Le Preneur ne pourra en aucun cas faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance.

Il s'engage, en outre, à se conformer à toutes les prescriptions d'urbanismes et de polices, ainsi qu'à respecter par ses collaborateurs et employés toutes les prescriptions et sujétions stipulés dans le cahier des charges et le règlement intérieur, s'ils existent, qui régissent l'ensemble immobilier, de telle sorte que le Bailleur ne puisse être recherché à ce sujet. Il reconnaît avoir reçu, s'ils existent, un exemplaire de ces documents, par ailleurs annexés au présent bail.

Il respectera tout particulièrement les règles de sécurité internes et externes notamment à l'occasion de l'usage des parties communes et des parkings, de l'apposition de plaques et enseignes de signalisation ainsi que des éléments de balisage réglementaires.

Le Preneur devra informer immédiatement le Bailleur d'une part, l'assureur d'autre part, de toutes dépréciations ou dégradations qui se produiraient dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, sous peine de 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.

Pendant toute la durée du bail, le Preneur devra laisser les représentants du Bailleur visiter les lieux loués à tout moment, moyennant un préavis de 24 heures, pour s'assurer de leur état et fournir toutes justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le Preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés de 9 à 12 heures et de 14 à 18 heures, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur, moyennant un préavis de 24 heures.

Il devra pendant le même temps, laisser le Bailleur apposer un écriteau ou toute enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le Preneur devra détruire à ses frais, dès leur apparition tous les insectes, rongeurs et autres parasites dans les lieux loués.

Le Preneur fera son affaire personnelle, sans que le Bailleur puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet, de l'obtention de toutes autorisations découlant de dispositions législatives, réglementaires, administratives ou autres nécessaires à l'exercice de son activité ou concernant son installation dans les lieux loués.

Il fera son affaire personnelle de l'obtention, le cas échéant, de l'attestation d'agrément ou de la dispense d'usage prévue aux articles L.510.1 et suivants du Code de l'Urbanisme et ce, préalablement à son installation dans les lieux loués.

Article 8 – CESSION – SOUS-LOCATION

a) Cession

Le Preneur ne pourra céder en tout ou partie aucun droit au bail si ce n'est au cessionnaire de son activité qui devra exercer l'ensemble des activités prévues à l'article 4.

Le cessionnaire devra être agréé par le bailleur dans les conditions ci-après.

Le preneur demeurera garant solidaire du cessionnaire pendant toute la durée du bail pour le paiement des loyers, charges et accessoires et pour le respect de toutes les obligations du bail.

Le cessionnaire sera garant envers le bailleur de toutes les obligations du bail qui n'auraient pas été satisfaites dans leur intégralité par le cédant à la date de cession.

Cette cession sera régularisée par acte authentique ou par acte sous seing privé auquel le bailleur sera appelé à intervenir, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, au moins un mois avant la date prévue pour la signature.

L'acte de cession, dont une copie sera remise préalablement à la signature au Bailleur, au frais du Preneur, reproduira expressément dans leur intégralité les trois alinéas précédents et devra contenir la renonciation du cessionnaire à tout recours contre la Bailleur dans les termes de l'article 12-c et 13 du présent contrat.

Dans le délai d'un mois à compter de sa signature, un original ou une copie de l'acte de cession devra obligatoirement être signifié au Bailleur, sans frais pour ce dernier, conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code Civil.

b) Sous-location

La sous-location est autorisée sous réserve d'agrément par écrit du sous-locataire par le Bailleur.

En cas de départ du locataire principal des lieux loués, le Bailleur s'engage à maintenir dans les lieux loués tout sous-locataire agréé par lui et dans ce cas uniquement.

Tout bail de sous-location devra être obligatoirement soumis au Bailleur avec préavis de quinze jours par lettre recommandée avec A.R. le Bailleur se réserve le droit de concourir à l'acte de sous-location.

Article 9 – TRAVAUX D'AMENAGEMENT EXECUTES PAR LE PRENEUR

Le Preneur devra faire exécuter, à ses frais, tout travaux d'entretien, réparation, remise en état, consolidation, réfection et remplacement, qui sont ou deviendraient nécessaires sur les lieux et installations faisant l'objet des présentes, et ce quelle qu'en soit la cause, la nature et l'importance, hormis ceux visés par l'article 606 du Code Civil, lesquels seront à la charge du Bailleur.

Le Preneur exécutera à ses frais, risques et périls tous travaux d'aménagement des locaux loués. Les plans, cahiers des charges et descriptifs des travaux envisagés par le Preneur devront être préalablement soumis et approuvés par écrit par le Bailleur, qui pourra imposer le contrôle de son architecte et de ses services techniques dont les honoraires seront à la charge du Preneur.

Le Bailleur, son architecte et ses services techniques restent seuls juges de la conformité des aménagements aux prescriptions générales de construction de l'ensemble immobilier qui peuvent conduire à imposer :

- l'utilisation de matériaux, procédés ou matériels agréés pour respecter l'esthétique du bâtiment ;
- le recours à des entreprises sélectionnées par le Bailleur qui assureront notamment la pérennité des garanties des assurances de construction ;
- le respect des normes définies par les organismes de contrôle ;
- l'obligation d'assurance pour les travaux visés par l'article 111-30 de Code de la Construction et de l'habitation.

Les dispositions ci-dessus s'appliquent également aux nouveaux travaux d'aménagement qui pourront être entrepris par le preneur pendant le cours du Bail.

Le Preneur ne pourra poser ni enseigne, logos, autocollants, antenne et/ou parabole, stores, volets ou films réfléchissants et, en général, aucune installation quelconque modifiant l'aspect extérieur de l'immeuble dans les parties privatives et communes sans l'accord préalable et écrit du bailleur e/ou de la copropriété ou du directeur de l'association syndicale.

Les travaux qui porteraient atteinte à la solidité, à l'étanchéité, à la salubrité ou à la sécurité des locaux loués pourront être interdits par le Bailleur.

Tous travaux qui seraient réalisés en violation des dispositions ci-dessus pourront donner lieu, de la part du Bailleur, à une action sur le fondement de l'article 18 du bail ou en résiliation judiciaire.

Tous les aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements réalisés par le Preneur deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur à l'expiration normale ou anticipée du bail ou de tout renouvellement ultérieur, sauf si le Bailleur préfère exiger le rétablissement des locaux dans leur état d'origine aux frais du Preneur.

Le Preneur fera son affaire de l'équipement des locaux, en lignes téléphoniques et informatiques ainsi que des démarches et modifications éventuelles auprès des services concernés (EDF). Il entreprendra lui-même, en temps voulu, ces démarches nécessaires auprès des services concernés.

Les équipements, matériels et installations démontables sans dégradation installés par le Preneur resteront sa propriété et devront être enlevés, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en l'état de supprimer toute trace de leur emplacement.

IL prendra toutes les protections incendies nécessaires à la sécurité des locaux loués en tenant compte du classement du bien mis à sa disposition.

Article 10 – TRAVAUX EXECUTES PAR LE BAILLEUR

Les expertises et travaux qui pourraient résulter de l'application des dispositions édictées par les décrets n°96-97 du 7 février 1996 et 97-855 du 12 septembre 1997, relatives aux obligations des propriétaires d'immeubles bâtis en matière d'amiante, seront le cas échéant, à la charge du Bailleur.

Le Preneur devra souffrir sans indemnité toutes réparations, tous travaux d'amélioration, de reconstruction ou même de construction nouvelle que le Bailleur se réserve de faire exécuter dans les lieux loués ou dans l'ensemble immobilier quels qu'en soient les inconvénients et la durée, même si cette durée excède 40 jours par dérogation à l'article 1724 du Code Civil.

Le Preneur devra également supporter à ses frais tous modifications des branchements, tous remplacements de compteurs ou d'installations intérieures pouvant être exigés par les compagnies de distribution des eaux, de l'électricité, etc... et par les sociétés d'exploitation de chauffage.

Article 11 – ENTRETIEN – MISE EN CONFORMITE

Le Preneur sera tenu d'effectuer dans les locaux loués, pendant toute la durée du bail, toutes les réparations locatives nécessaires pour quelque cause que ce soit, même pour vétusté.

En fin de bail, le Preneur devra rendre les locaux en bon état d'entretien.

Le Preneur fournira au Bailleur les contrats d'entretien des équipements et installations techniques. Les observations faites par la Bailleur devront être obligatoirement prises en compte.

Le Bailleur se réserve le droit de vérifier à tout moment le bon état d'entretien des locaux.

Le Preneur s'engage à faire son affaire personnelle, à ses frais, de tous travaux modificatifs ou complémentaires qui devront être effectués pour mettre les locaux loués en conformité avec les normes législatives ou réglementaires en vigueur ou à venir, et touchant notamment à l'hygiène, à la sécurité et aux conditions de travail dès lors que les exigences de ces normes législatives ou réglementaires sont liées à son activité.

Il renonce en conséquence à invoquer à cette occasion les articles 1755 et 1719 alinéa 2 du Code Civil.

Article 12 – ASSURANCE

a) Assurance du Bailleur

Le Bailleur a souscrit pour l'ensemble immobilier, dont font partie les locaux loués, des polices d'assurances contre les risques d'incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeute, attentats, actes de terrorismes et de sabotage. Il a également couvert sa responsabilité civile en tant que propriétaire de l'immeuble. Les primes d'assurances sont incluses dans les charges visées à l'article 5.

b) Assurances du Preneur

Le Preneur devra se faire assurer, pendant toute la durée du bail, pour des sommes suffisantes, ses aménagements, installations, équipements, agencements et embellissements même s'ils sont immeubles par destination auprès d'une compagnie notoirement solvable contre les risques incendie, explosions, dommages électriques, tempêtes, dégâts des eaux, émeutes, attentats, actes de terrorisme et des sabotage, vols, ainsi que les recours des voisins et des tiers.

Le Preneur devra également s'assurer en bris de glaces à compter de l'entrée en jouissance des locaux loués.

Le Preneur s'engage à souscrire une police d'assurances de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation, les dommages corporels, les dommages matériels et immatériels consécutifs pour des montants maximaux.

Le Preneur devra adresser au Bailleur une copie certifiée conforme de ses polices ou, à défaut, copie d'une note de couverture avant toute mise en exploitation.

Il devra également pouvoir justifier à tout moment de la validité de ses assurances et du paiement des primes.

Faute par le preneur d'avoir souscrit les polices d'assurances mentionnées ci-dessus, ou si celles-ci garantissent des sommes estimées insuffisantes par le Bailleur, ce dernier conserve la faculté de faire garantir lui-même les risques, le Preneur s'engageant à lui rembourser sur simple demande les primes correspondantes.

Le Preneur s'engage, en outre, à aviser le Bailleur de tout changement de ses conditions d'exploitation qui pourrait être assimilé par la compagnie d'assurances à une aggravation du risque assuré. En cas d'augmentation corrélative des taux de prime de l'assurance des biens immobiliers souscrite par le Bailleur, le Preneur prendra en charge la surprime correspondant à ce risque supplémentaire.

Le Preneur s'engage à communiquer annuellement au Bailleur une attestation d'assurance conforme à la police et à l'aviser de toute modification ou suspension de garantie ou résiliation.

Le Preneur s'engage à se conformer à toute demande des assureurs tendant à faire modifier les installations techniques des locaux loués.

c) Renonciation réciproque à recours

Au titre des risques d'incendie, explosions, dommages électriques, et dégâts des eaux faisant l'objet des polices souscrites par le Bailleur et le Preneur dans les conditions indiquées ci-dessus, il est convenu que :

- le Preneur renonce à tout recours qu'il serait en droit d'exercer contre le Bailleur, ses mandants ou mandataires et leurs assureurs. Il s'engage à obtenir de ses assureurs la même renonciation ;
- à titre de réciprocité, le Bailleur, ses mandants ou mandataires renoncent à tout recours contre le Preneur et ses assureurs. Il s'engage à obtenir de leur assureurs la même renonciation.

Article 13 – LIMITATION DE RESPONSABILITE

Outre l'application de la clause renonciation à recours stipulé à l'article 12 « Assurance », le Preneur renonce à tout recours contre le Bailleur :

- en cas de mise hors de service ou arrêt, même prolongé, pour une cause indépendante de la volonté du Bailleur, de l'un quelconque des éléments d'équipement commun de l'ensemble immobilier ;
- en cas de vol, dégradations, vandalismes commis dans les locaux ou dans les parties à usage commun, le Bailleur n'assurant aucune obligation de surveillance ;
- en cas d'agissements anormaux des autres locataires ou propriétaires de l'ensemble immobilier ;
- en cas d'interruption, pour une cause indépendante du Bailleur dans le service des fluides (électricité, chauffage, téléphone, etc..°

Article 14 – DEPOT DE GARANTIE

SANS OBJET

Article 15 – IMPOTS ET TAXES

Le loyer, ainsi que les charges considérées fiscalement comme des suppléments de loyer (assurances, impôts foncier etc...) sont soumis à la taxe sur la valeur ajoutée. Le Preneur devra en verser le

montant au Bailleur ainsi que celui de tout autre taxe qui serait substituée ou ajoutée à la T.V.A. (notamment droit au bail et taxe additionnelle au droit au bail dans l'hypothèse où ils deviendraient applicables au lieu et places de la T.V.A.).

Le Preneur devra acquitter directement tous les impôts lui incombant, notamment la taxe professionnelle, sans que le Bailleur puisse être inquiété à ce sujet. Il devra justifier de leur paiement à première demande du Bailleur et, en tout cas, huit jours au moins avant son départ des locaux loués.

Article 16 – FRAIS D'ACTES ET DROITS D'ENREGISTREMENT

Les honoraires de négociation, les frais d'actes des présentes et de ceux qui en seront la conséquence, les frais de timbres et s'il y a lieu, les droits d'enregistrement des présentes, sont à charge du Preneur.

Article 17 - INDEMNITES DE RETARD

A défaut, de paiement aux échéances prévues ci-dessus, d'un seul terme de loyer, charges taxes ou accessoires et plus généralement de toutes sommes exigibles du chef du présent bail, les sommes dues seront majorées automatiquement d'un intérêt de retard calculé sur la base du taux moyen du marché monétaire en euros (EONIA) majoré de cinq point sans que cette majoration puisse valoir délai de règlement. Le taux applicable sera celui du mois précédant l'échéance. Tout mois commencé sera considéré comme entier.

Article 18 – CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut par le Preneur d'exécuter une seule de clauses, charges et conditions du présent bail ou de payer exactement à son échéance un seul terme de loyer, charges ou accessoires, le présent bail sera, si bon semble au Bailleur résilié de plein droit et sans aucune formalité judiciaire, un mois après un simple commandement de payer ou d'exécuter contenant déclaration par ledit Bailleur son intention d'user du bénéfice de la présente clause, et demeuré sans effet pendant ce délai, nonobstant toute consignation ou toutes offres réelles ultérieures.

Si le Preneur refusait de quitter les lieux immédiatement, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance de Paris, exécutoire par provision et sans caution, nonobstant appel.

1- En cas de résiliation

Le Preneur n'aura droit à aucune indemnité pour les travaux qu'il aurait fait réaliser ou pour toutes les dépenses qu'il aurait engagées ou effectuées en vue de son installation dans les lieux loués ; en tant que besoin, par la signature des présentes, il renonce expressément à toute indemnisation de ces différents chefs.

Le dépôt de garantie constitué par le Preneur entre les mains du Bailleur demeurera acquis à ce dernier à titre d'indemnité d'occupation égale au montant du loyer principal en vigueur à la date de ladite résiliation (outre tous accessoires dudit loyer).

Enfin, le Preneur supportera l'intégralité des frais et dépens de justice, des frais afférents aux actes extrajudiciaires et des émoluments et honoraires de justice que le Bailleur aura exposés.

2- En cas de poursuites sans résiliation

Dans le cas où les poursuites ou mesures conservatoires exercées par le Bailleur contre le Preneur ne seraient pas suivies de résiliation, le Preneur devrait verser au Bailleur une indemnité égale à 10% des sommes pour lesquelles les poursuites ou mesures conservatoires auraient été engagées.

Il est précisé que l'ensemble des sommes qui pourraient être ainsi dues par le Preneur :

- seront considérées comme suppléments et accessoires du loyer, leur non paiement entraînant la résiliation des présentes dans les conditions ci-dessus exposées ;
- porteront intérêts conformément à l'article 17 « Indemnités de retard ».

3- En cas de refus de prise de possession

Dans le cas où le Preneur refuserait de prendre possession des locaux à la date de prise d'effet de la location telle qu'elle est stipulée à l'article 3 « Durée », le Bailleur aura le choix entre :

- soit poursuivre en justice le Preneur pour faire constater judiciairement que le bail a pris son plein effet et que le Preneur est tenu d'exécuter toutes les obligations ;
- soit considérer le bail comme nul et non avenu et reprendre immédiatement la libre disposition du local comme bon lui semble ; dans ce cas le Preneur devra verser au Bailleur une indemnité correspondant à une année de loyer actualisé conformément aux dispositions de l'article 4-a. Le dépôt de garantie ainsi que toutes les sommes déjà versées par le Preneur s'imputeront sur la somme ainsi due par ce dernier.

Article 19 – INSCRIPTIONS

Au cas où le présent contrat viendrait à être l'objet d'inscription de nantissement ou d'un privilège, le Bailleur devra aussitôt en être avisé par acte extrajudiciaire par le Preneur, et au plus tard dans les quinze jours de l'inscription.

Article 20 – ATTRIBUTION DE JURIDICTION

Les parties conviennent que toutes les contestations relatives au présent bail ou à ses conséquences seront exclusivement du ressort des tribunaux de la Cour de BORDEAUX, nonobstant les cas de pluralité de défendeurs et d'appelés en garantie.

Article 21 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties élisent domicile, le Bailleur en son siège social, le Preneur dans les lieux loués.

Article 22 – MODIFICATION – TOLERANCE – INDIVISIBILITE

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit et exprès sous forme d'acte bilatéral ou d'échange de lettre.

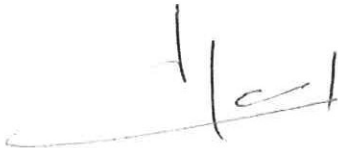
Cette modification ne pourra, en aucun cas être déduite soit de la passivité de l'une ou l'autre des parties, soit même de simples tolérances qu'elles qu'en soient la fréquence et la durée, le Bailleur et le Preneur restant toujours libres d'exiger la stricte application des clauses et stipulations qui n'auraient pas fait l'objet d'une modification expresse ou écrite.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. E cas de Co-preneurs par l'effet de mutations quelconques, l'obligation des co-preneurs sera réputée indivisible et solidaire.

Fait à Mérignac, le 13 juillet 2018

en deux exemplaires.

Pour le Bailleur



Pour le Preneur

