

Bail Commercial
Conformément aux articles L. 145-1 à L. 145-60 du Code de Commerce

CONTEXTE

Ce bail est établi entre les parties sans pour autant avoir en référence le numéro d'inscription au Registre du Commerce des Sociétés de BORDEAUXDE la SASU SUZANNE dont les statuts ont été déposés au RC.

Le présent bail sera amendé par cette information dès que cette numérotation sera connue et transmise au bailleur.

[REDACTED]

Ci-après dénommée le BAILLEUR ; D'une part ;

ET

[REDACTED]

Ci-après dénommée le PRENEUR ; D'autre part ;

CONVENTION :

Le présent bail est soumis au statut des baux commerciaux, aux dispositions supplétives du Code civil relatives au bail à loyer d'immeubles et aux conditions particulières précisées ci-après.

Article 1- Désignation des lieux loués

Par la présente, le BAILLEUR donne à bail, pour usage commercial, au PRENEUR, qui accepte, les locaux désignés ci-après.

Les locaux objets des présentes se situent en rez-de-chaussée dans un immeuble situé au 489, avenue de Verdun à Mérignac (33700) qui figure au cadastre de cette ville sous la section BT, N° 132, pour une superficie totale de 7 a et 24 ca.

Cet ensemble immobilier a fait l'objet d'un état descriptif de division et règlement de copropriété établi aux termes d'un acte reçu par [REDACTED] notaire à BORDEAUX, le 16 juillet 2002, publié au service de la publicité foncière de BORDEAUX 2EME, le 19 août 2002 volume 2002P numéro 7142.

Le local loué forme le lot N° UN auquel sont rattachés 104/1000 des parties communes et des charges de l'immeuble.

Etant précisé qu'aux termes de l'acte reçu par [REDACTED] notaire à BORDEAUX, le 21 octobre 2008, « les WC situés derrière le lot loué, côté jardin au rez-de-chaussée, ainsi que le dégagement y conduisant constituent une partie commune entre les lots UN et DEUX ».

Les biens immobiliers ainsi loués aux termes du présent acte seront ci-après dénommés les "locaux loués".

K.Y.A

SS

Il est précisé que toute erreur, soit dans la désignation, soit dans la composition des locaux loués ne pourra donner lieu à aucun recours, ni réclamation de la part du PRENEUR, celui-ci déclarant bien connaître les locaux loués pour les avoirs vus, visités et acceptés sans réserve.

Le PRENEUR prend les lieux dans l'état où ils se trouvent lors de l'entrée en jouissance.

Dès la signature du présent bail, les parties établiront un état des lieux contradictoire qui sera annexé aux présentes.

A défaut, le PRENEUR sera réputé avoir reçu les lieux en bon état.

Article 2 - Durée

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1^{er} Avril 2022.

Conformément aux dispositions de l'article L 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR seul aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, sous réserve d'en informer le BAILLEUR par acte extrajudiciaire au moins six mois avant l'expiration de la période triennale en cours

A l'expiration du Bail, en cas de renouvellement, celui-ci interviendra pour une durée de 9 années, le PRENEUR retrouvant alors la faculté de se prévaloir de la faculté de résiliation triennale prévue à l'article L 145-4 du Code de Commerce.

Le BAILLEUR aura la même faculté si, conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21 et L. 145-24 du Code de commerce, il entend construire, reconstruire l'immeuble existant, le surélever ou exécuter les travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière. Le congé devra être donné dans les mêmes formes et délais que ceux indiqués ci-dessus.

Article 3 - Destination des lieux loués

Le local loué devra être affecté, à l'exclusion de tout autre, à l'exploitation de tout fond artisanal et de commerce de salon de coiffure mixte et d'esthétique, toute opération commerciale s'y rapportant, la formation de tous professionnels de ces spécialités.

Toutefois, le PRENEUR peut, à condition d'en aviser le BAILLEUR conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce, adjoindre à l'activité prévue au présent contrat des activités connexes et complémentaires.

Il peut également demander au BAILLEUR, dans les conditions prévues aux articles L. 145-48 et suivants du Code de commerce, l'autorisation d'exercer dans les locaux loués une ou plusieurs activités différentes de celles prévues au présent contrat.

Article 4 - Charges et conditions

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que les parties s'obligent à exécuter.

4.1 Entretien et réparation

Le PRENEUR tiendra les lieux loués de façon constante en état normal d'entretien et de réparations locatives, le BAILLEUR conservant à sa charge les grosses réparations visées à l'article 606 du Code Civil.

A sa sortie, il restituera les lieux en état normal d'entretien et de réparation locative.

Le PRENEUR doit notamment maintenir constamment en bon état l'ensemble des locaux loués, les portes et fenêtres, les glaces, les vitres, les sols, les boiseries, les accessoires, les installations relevées à l'état des lieux, etc, ainsi que les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux et les installations électriques et d'éclairage

Il a la charge des travaux rendus obligatoires par les prescriptions en matière d'hygiène et de sécurité.

N. 4A

SS

Le PRENEUR est également responsable des réparations qui seront nécessaires par suite soit du défaut d'exécution des obligations mises à sa charge soit de dégradations résultant de son propre fait, de celui de ses employés ou de sa clientèle.

4.2 Travaux

Le PRENEUR pourra faire dans les lieux loués tous travaux avec autorisation préalable du BAILLEUR et sous son contrôle, y compris les travaux pouvant affecter le gros-œuvre ou la façade de l'immeuble, sous réserve d'avoir obtenu toutes les autorisations administratives nécessaires, le tout afin que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété à ce sujet.

Pour les travaux touchant au gros-œuvre de l'immeuble, le BAILLEUR pourra exiger qu'ils soient effectués sous la surveillance de son architecte, dont les honoraires seront à la charge du PRENEUR.

Tous travaux, transformations, embellissements, améliorations, installations ou constructions faites par le PRENEUR et ayant le caractère d'immeuble au sens de l'article 525 du Code Civil, deviendront en fin de jouissance, à quelque époque et de quelque manière qu'elle arrive, la propriété définitive du BAILLEUR sans indemnité de part ni d'autre.

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le BAILLEUR peut toujours demander le rétablissement des lieux dans leur état initial aux frais du PRENEUR.

Le BAILLEUR peut effectuer dans l'immeuble tous travaux, réparations, reconstructions ou surélévations sans que le PRENEUR puisse demander une quelconque indemnité ni une diminution de loyer alors même que, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, ces réparations dureraient plus de quarante jours.

Dès qu'il en a connaissance, le PRENEUR doit aviser le BAILLEUR de toute détérioration ou dégradation pouvant donner lieu à réparation à la charge de ce dernier. A défaut, il pourrait être tenu pour responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

Le PRENEUR doit faire déposer, à ses frais et sans délai, tous agencements et toutes enseignes dont l'enlèvement serait nécessaire pour l'exécution des travaux.

Il doit également faire déposer, à ses frais et sans délais, tous coffrages et décorations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après un incendie ou des infiltrations, et en général pour l'exécution de tous travaux.

4.3 Amiante, prescriptions légales ou administratives relatives à la sécurité, diagnostics

Le BAILLEUR déclare et garantit que les locaux loués ne contiennent pas d'amiante et sont conformes, plus généralement, à l'ensemble des prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes qui sont actuellement en vigueur.

Par ailleurs, le BAILLEUR s'engage à faire effectuer sur l'immeuble dont les locaux loués dépendent, à ses propres frais, tous travaux rendus nécessaires par toutes nouvelles prescriptions légales, réglementaires, administratives ou autres concernant la sécurité et la santé des personnes.

Le BAILLEUR déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble dont dépendent les locaux objets des présentes, n'a pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes naturelles ou technologiques en application des articles L 125-2 ou L 128-2 du Code des Assurances.

Conformément aux dispositions des articles R 1334-25 et R 1334-28 du Code de la Santé Publique, le BAILLEUR déclare avoir constitué le « Dossier Technique Amiante » défini à l'article R 1334-26 du Code de la Santé Publique, la « fiche récapitulative » prévue au même article dudit Code étant jointe en annexe du présent bail et dûment paraphée par les parties.

y y A

SS

Le dossier complet est tenu à disposition, sur demande des personnes mentionnées à l'article R 1334-28 du Code de la Santé Publique.

Par ailleurs, conformément aux dispositions des articles L.271-4 à L.271-6 du Code de la Construction et de l'Habitation. Il est communiqué au PRENEUR le diagnostic de performance énergétique des lieux loués.

Les frais liés à l'établissement des différents diagnostics sont à la charge du BAILLEUR.

4.4 Enseigne

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

4.5 Occupation -Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui de la personne qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

4.6 -Cession -Sous location

En application de l'article L 145-16 du Code de Commerce, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR est interdite.

Le PRENEUR devra signifier l'acte de cession au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Conformément à l'article L 145-31 du Code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

Il est également interdit au PRENEUR de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Aucune cession ne peut être faite s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Toute cession ou apport consenti en violation des conditions précédentes sera nulle à l'égard du BAILLEUR et entraînera de plein droit, si bon lui semble, la résolution du bail dans les conditions et avec les conséquences prévues à la clause résolutoire et sans préjudice de dommages et intérêts.

4.5 Conditions générales d'utilisation

Le BAILLEUR autorise dès à présent le PRENEUR à installer librement toute enseigne de son choix en façade des lieux loués sous la seule réserve de l'obtention des éventuelles autorisations administratives requises.

4.6 Occupation -Jouissance

Le PRENEUR devra jouir des lieux loués en bon père de famille selon la destination.

Il veillera à ne rien faire ni laisser faire qui puisse apporter un trouble de jouissance au voisinage, par son fait ou celui de la personne qu'il emploie, notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et d'une façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance.

Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles et matériels en valeur et quantité suffisante pour répondre du paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges et conditions du présent bail.

JA

JS

4.7 - Cession - Sous location

En application de l'article L 145-16 du Code de Commerce, le PRENEUR pourra librement céder son droit au bail uniquement à l'acquéreur de son fonds de commerce, à l'exclusion de tout autre tiers.

Toute cession du seul droit au bail sans accord préalable, exprès et écrit du BAILLEUR est interdite.

Le PRENEUR devra signifier l'acte de cession au BAILLEUR conformément à l'article 1690 du Code Civil.

Conformément à l'article L 145-31 du Code de commerce, toute sous-location partielle ou totale est interdite.

Il est également interdit au PRENEUR de consentir une location-gérance de son fonds de commerce ou de prêter les lieux loués, même temporairement, en totalité ou en partie sous quelque forme que ce soit, gratuitement ou au contraire contre rémunération, sauf accord exprès et écrit du BAILLEUR.

Le PRENEUR demeure garant, conjointement et solidairement avec son cessionnaire et tous cessionnaires successifs, du paiement des loyers et des charges ainsi que de l'exécution des clauses et conditions du présent bail et des actes à suivre.

Aucune cession ne peut être faite s'il est dû des loyers et charges par le PRENEUR.

Le PRENEUR doit :

- faire son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant, en aucun cas, et à aucun titre, être tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués ;
- s'acquitter des contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la contribution économique territoriale (CET), qui regroupe la contribution foncière des entreprises (CFE), la cotisation sur la valeur ajoutée des entreprises (CVAE) et tous autres impôts dont le BAILLEUR serait rendu responsable pour le compte du PRENEUR à un titre quelconque et de justifier de leur règlement à toute réquisition notamment en fin de bail et de rembourser au BAILLEUR, avec les charges, l'impôt foncier afférent aux lieux loués ainsi que tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter à ladite taxe ;
- laisser le BAILLEUR, ses représentants, son architecte, tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir ;
- laisser le BAILLEUR faire visiter les lieux loués par d'éventuels locataires en fin de bail ou en cas de résiliation, pendant une période de six mois précédant la date prévue pour le départ du PRENEUR ;
- laisser le BAILLEUR effectuer, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués, et renoncer à toute indemnité de ce chef ;
- faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant
- se conformer scrupuleusement aux lois, prescriptions, règlements et ordonnances en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, l'Inspection du travail, la défense passive et, plus généralement, toutes prescriptions relatives à son activité.

4.8 - Destruction des lieux loués

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou l'autre des parties et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code civil, mais sans préjudice, pour le BAILLEUR, de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

h 7A

SS

Article 5 -Contributions et charges diverses

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous abonnements d'électricité, de téléphone, de la location et de l'entretien des compteurs et de tout autre service collectif analogue qui seront à sa charge exclusive.

La responsabilité du BAILLEUR ne pourra, en aucun cas, être recherchée en cas d'irrégularité ou d'interruption dans ces services collectifs.

Le PRENEUR s'oblige en outre à :

- ne pas embarrasser ou occuper même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs, etc. ;
- n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente ou produisant des gaz nocifs ;
- veiller à ne pas troubler les autres occupants de l'immeuble ;
- ne placer, ni entreposer aucun objet dont le poids excéderait la limite de charge des planchers, afin de ne pas compromettre la solidité des planchers ou des murs et de ne pas détériorer ou lézarder les plafonds ;

Le PRENEUR est cependant autorisé à placer des enseignes sur les façades et fenêtres, des affiches ou publicités lumineuses, dans le respect de la réglementation en vigueur afin que le BAILLEUR ne puisse pas en être inquiété.

Article 6 -Assurances

Le PRENEUR s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, destinées à couvrir notamment le risque responsabilité civile, pour tous les dommages corporels ou matériels pouvant être causés soit à des tiers, soit du fait de l'immeuble, soit du fait ou de l'usage des aménagements ou des installations (installations d'eau, d'électricité, de chauffage etc.) soit du fait des préposés du PRENEUR, l'incendie, le vol, le dégât des eaux, le recours des voisins, les explosions.

Le PRENEUR devra fournir au BAILLEUR, annuellement et à la première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices d'assurance visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes. Il devra supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR.

Le PRENEUR devra déclarer immédiatement au BAILLEUR tout sinistre même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues.

Article 7 – Règlements de ville et de police

Le PRENEUR devra observer tous les règlements de police, de voirie ou autres dont les locataires sont et pourront être tenus.

En particulier, le PRENEUR entretiendra la propreté des trottoirs et caniveaux par temps de neige et de gel et assurera l'écoulement normal des eaux, à travers tous tuyaux de descente d'égouts et gargouilles affectés aux lieux loués.

Article 8 -Loyers et charges

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges/hors taxe de 12 000 €uros (DOUZE MILLES €UROS); le BAILLEUR n'étant pas au jour des présentes assujetti à la TVA.

N.4A

JS

Ce loyer est soumis à la Contribution sur les revenus locatifs (CRL) de 2.5 % du montant du loyer, laquelle, de convention expresse entre les parties, sera supportée par le PRENEUR qui la réglera en sus des loyers, ainsi que toute taxe qui lui serait substituée ou ajoutée.

Le PRENEUR s'oblige à payer le loyer et la CRL au BAILLEUR, par mois et d'avance par virement bancaire de 1 025 € (MILLE VINGT CINQ €).

Le PRENEUR s'oblige en outre à payer au BAILLEUR les charges, prestations et taxes locatives visées dans les présentes sur simple appel de ce dernier.

Sans faire obstacle à l'application de la clause résolutoire stipulée à l'article 13 du présent contrat, toute somme due par le PRENEUR au BAILLEUR au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres et non payées à leur échéance, sera productive d'un intérêt fixé à trois fois le taux d'intérêt légal en vigueur par mois de retard jusqu'à paiement complet. Les pénalités de retard sont exigibles sans qu'un rappel soit nécessaire.

Article 9 -Dépôt de garantie

Le PRENEUR verse au BAILLEUR qui lui donne quittance la somme de 2 000.00 (DEUX MILLES €) correspondant à deux mois de loyer hors taxes, en garantie du paiement du loyer, de la bonne exécution des clauses et conditions du présent bail telles qu'elles résultent de la loi ou des présentes, des réparations locatives et des sommes dues par le PRENEUR dont le BAILLEUR pourrait être rendu responsable et débiteur.

Cette somme ne sera pas productive d'intérêt et restera entre les mains du BAILLEUR pendant toute la durée du bail.

Elle sera restituée au PRENEUR après déménagement, établissement de l'état des lieux de sortie et remise des clefs, production par le PRENEUR du règlement de ces contributions, taxes ou droits quelconques au plus tard six mois après la fin du bail ou de son départ effectif des lieux loués, pour quelque cause que ce soit.

Toutes les sommes qui pourraient être dues au BAILLEUR par le PRENEUR, à quelque titre que ce soit, seront déduites de ce dépôt, étant précisé ici que le dernier terme de loyer ne sera pas imputable sur le dépôt.

A chaque révision de loyer, le montant du dépôt de garantie variera proportionnellement à celui du loyer de façon à toujours correspondre à deux mois de loyer.

Article 10 – Révision du loyer

Le loyer pourra faire l'objet d'une révision tous les trois ans en fonction de la valeur locative des lieux loués, sans toutefois pouvoir excéder la variation de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

Il est expressément convenu entre les parties que le loyer annuel fera l'objet d'une clause d'échelle mobile qui jouera automatiquement chaque année le jour anniversaire du début du bail en appliquant les variations de l'Indice trimestriel des Loyers Commerciaux publié par l'INSEE.

L'indice de base est le dernier indice publié à la date de la signature du présent bail, c'est-à-dire l'indice du troisième trimestre 2021 soit 119.70 l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du quatrième trimestre de chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi cesserait d'être publié, application serait faite de l'indice de remplacement ou à défaut du nouvel indice conventionnellement choisi qui devra refléter, le plus exactement possible, le coût de construction à l'échelon national. Le passage des anciens aux nouveaux indices s'effectuerait en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire.

K. 4A.

SS

A défaut d'accord entre les parties, l'indice de remplacement sera déterminé par un expert choisi d'un commun accord par les parties ou, à défaut, par ordonnance du Tribunal de grande instance de BORDEAUX à la requête de la partie la plus diligente.

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

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

Article 11 - Charges et prestations

En sus du loyer ci-dessus stipulé, le PRENEUR supportera la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, ainsi que toute nouvelle contribution, taxe municipale ou autre légalement mise à la charge des locataires.

Le PRENEUR supportera également la taxe foncière.

Seront aussi à la charge du PRENEUR, toutes les prestations et fournitures que les propriétaires sont en droit de récupérer sur les locataires et notamment celles énoncées à l'article 38 de la loi du 1er septembre 1948.

Article 12 - Déclaration du BAILLEUR

Par ailleurs, le BAILLEUR déclare et garantit :

qu'il n'est sous l'empire d'aucune restriction conventionnelle ou légale du droit de contracter le présent bail commercial ; qu'à sa connaissance, les biens loués ne font l'objet d'aucune mesure d'expropriation en cours, que ces biens ne sont pas situés dans un secteur de rénovation et plus généralement qu'aucune mesure actuelle d'urbanisme n'est susceptible de remettre en cause la jouissance résultant du présent bail ; qu'aucun commandement de saisie immobilière ou autre ne lui a été signifié concernant les biens loués ; qu'il n'existe aucune restriction à l'exécution des clauses et conditions des présentes et notamment à l'utilisation définie ci-dessus des biens loués.

Article 13 - Clause résolutoire

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement d'un seul terme à son échéance ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses ou conditions du présent bail, un mois après un simple commandement de payer ou une sommation d'exécuter les conditions en souffrance restés sans effet et contenant déclaration par le BAILLEUR de l'intention d'user du bénéfice de la présente clause, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au BAILLEUR, même dans le cas de paiement ou d'exécution postérieure à l'expiration du délai ci-dessus.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, l'expulsion pourrait avoir lieu par simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte par le Président du Tribunal de grande instance de BORDEAUX, laquelle sera exécutoire par provision et nonobstant appel.

En cas de fermeture du fonds de commerce ou d'arrêt de l'exploitation ainsi qu'en en cas de dissolution amiable, le présent bail sera également résilié de plein droit.

Article 14 - Tolérances - Indivisibilité

Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, quelle qu'en soient la fréquence et la durée, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du BAILLEUR.

N. 4A.

JS

Article 15 - Clause de non-concurrence

Le BAILLEUR s'interdit pendant toute la durée des présentes d'exercer directement ou indirectement une activité concurrente de celle exercée par le PRENEUR dans le même ensemble immobilier.

Il s'interdit dans les mêmes conditions de louer à un tiers des locaux pour l'exercice d'une activité similaire ou identique.

Article 16 - Frais - Sommes à régler à la signature bail

Les frais, honoraires et droits liés à la rédaction des présentes et tous frais qui seront la suite ou la conséquence des présentes sont à la charge du PRENEUR qui s'y oblige.

Les parties décident en outre de ne pas recourir à la formalité de l'enregistrement.

Le PRENEUR, à la signature des présentes devra remettre au BAILLEUR un paiement d'un montant de 3 025.00 €uros (TROIS MILLE VINGT CINQ €UROS), représentant : le montant du dépôt de garantie, le montant du loyer et CRL du mois d'Avril 2022.

Article 17 - Attribution de compétence

Le Tribunal Judiciaire de BORDEAUX est seul compétent pour connaître des litiges qui pourraient s'élever entre les parties relevant de l'interprétation, de l'application ou de l'exécution du présent contrat. Mais dans certaines hypothèses, il sera possible de saisir la Commission départementale de conciliation des baux commerciaux.

Article 18 - Election de domicile

Pour l'exécution des présentes et de ses suites, BAILLEUR et PRENEUR élisent domicile en leurs sièges sociaux respectifs.

Fait à MÉRIGNAC ;

le 01/04/2022

En TROIS exemplaires originaux.

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Pour le PRENEUR

LL

Faire précéder la signature de la mention manuscrite « lu et approuvé »

Pour le BAILLEUR

de

K 4A

JS