BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

[redacted]

Ci-apres dénommé le Promettant ou Bailleur

D'UNE PART,

ET

<<Si le Preneur est marié sous un régime de communauté>>

[redacted]

Ci-après dénommé le Bénéficiaire ou Preneur

D'AUTRE PART.

Il a été préalablement exposé ce qui suit :

Le Bailleur est régulièrement Propriétaire de locaux sis *8, place SADI CARNOT 33880 Cambes cadastre section AH n°193*

MB MR.

Ceci exposé, il a été arrêté et convenu ce qui suit :

Par la présente, le Bailleur loue au Preneur, qui accepte, le bien immobilier dont il déclare être Propriétaire, aux conditions générales et particulières qui sont précisées ci-après.

ARTICLE 1 - Désignation

Les lieux loués sont situés *8, place SADI CARNOT 33880 Cambes* et comprennent :

Magasin, cuisine, bureau, fournil au rez de chaussée

Salle de bains deux chambres à l'etage

Ainsi que lesdits lieux se poursuivent et comportent, dans l'état où ils se trouvent le jour de l'entrée en jouissance et sans pouvoir prétendre à aucune réparation pendant le cours de la location, ni à aucune diminution de loyer pour quelque cause que ce soit, le Preneur déclarant les connaître parfaitement pour les avoir vus et visités et les trouver propres à l'usage auquel ils sont destinés et s'engageant à les rendre à son départ dans l'état d'origine, sauf ce qui est dit ci-après.

ARTICLE 2 - Durée

Le présent bail est consenti pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le *01/08/2003* pour s'achever le *31/07/2012*

Le Preneur déclare expressément et irrévocablement, conformément à l'article L. 145-4 du Code de commerce, renoncer à son droit de résiliation anticipée à l'expiration de la première période triennale.

ARTICLE 3 - Jouissance - Désignation des lieux - Occupation des lieux

Le Preneur utilisera les lieux loués pour y exercer les activités suivantes :

BOULANGERIE PATISSERIE VIENOISERIE

Le Preneur ne pourra, sous aucun prétexte, modifier, même momentanément, l'usage ci-dessus, ni changer la nature de l'activité exercée dans ces locaux sans l'accord exprès et écrit du Bailleur.

En cas d'adjonction d'activité connexe ou complémentaire et sous réserve des droits du Bailleur d'en contester le caractère, le Preneur doit en aviser le Bailleur conformément à l'article L. 145-47 du Code de commerce.

Les activités du Preneur ne devront donner lieu à aucune plainte ou réclamation de la part de qui que ce soit et notamment des autres Locataires ou Propriétaires exploitant les locaux voisins, le Preneur devra faire son affaire personnelle de tous les griefs qui seraient faits à son sujet au Bailleur, de manière que ce dernier ne soit jamais inquiété ni recherché et soit garanti de toutes les conséquences qui pourraient en résulter.

Les lieux devront être garnis, en tout temps, de marchandises, d'agencements et de mobilier en quantité et valeur suffisantes, pour répondre du paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du bail.

En tout état de cause, il ne pourra exiger du Bailleur aucun autre travail, aucune réparation ou aucune remise en état même imposé par toute réglementation, de quelque nature qu'il soit à l'exception de ceux de l'article 606 du Code civil, aussi bien lors de l'entrée en jouissance que pendant toute la durée du bail.

LE PRESENT BAIL EST FAIT AUX CHARGES ET CONDITIONS ORDINAIRES ET DE DROIT ET SOUS CELLES PARTICULIERES SUIVANTES QUE LE PRENEUR ACCEPTE EXPRESSEMENT:

MR.

ARTICLE 4 - Aménagements

Le Preneur devra effectuer après accord écrit du Bailleur, toutes formalités, demander toute autorisation administrative, et prendre à sa charge, tous frais, aménagements et installations qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exercice de son activité, les exécuter ou les faire exécuter suivant les règles de l'art, et dégager, en conséquence, le Bailleur de toute éventuelle responsabilité à cet égard. Il devra, néanmoins, faire signer par le Bailleur les permis de construire qui pourraient s'avérer nécessaires et lui soumettre le descriptif des travaux envisagés

Tous les travaux, aménagements et installations, effectués à l'entrée en jouissance ou ultérieurement, ne pourront être exécutés qu'après accord écrit du Bailleur et sous la surveillance de son architecte si nécessaire, dont les honoraires seront alors pris en charge par le Preneur

Dans l'hypothèse où le Bailleur constaterait que son accord préalable n'aurait pas été sollicité pour tout ou partie d'aménagements de toute nature, visés ci-dessus, il pourrait, s'il le juge utile :

- soit exiger la remise en état d'origine immédiate conformément à l'état des lieux d'entrée par simple lettre recommandée avec demande d'avis de réception avec obligation pour le Preneur d'exécuter dans le mois, cette remise en état.
- soit mettre en application la clause de résiliation du présent bail pour inobservation d'une clause du bail.
- soit employer ces deux moyens successivement

L'autorisation du Bailleur et la surveillance de son architecte ne pourront, en aucun cas, décharger le Preneur des responsabilités qui pourraient résulter pour lui du fait des modifications qui auraient été exécutées dans l'ensemble immobilier, responsabilités qui lui incomberont tout entières le cas échéant.

Tous les aménagements, y compris l'installation des lignes téléphoniques, améliorations et embellissements effectués par le Preneur en cours de bail, deviendront, par accession et sans indemnité, la propriété du Bailleur, en fin de bail

Même s'il a donné son autorisation aux travaux et aménagements de toute nature, le Bailleur pourra, au choix, toujours demander le rétablissement des lieux aux frais du Preneur :

- soit dans leur état, avant autorisation de travaux,
- soit seulement pour certains aménagements ou travaux si ces modifications empêchent de relouer les lieux dans des conditions normales

ARTICLE 5 - Conditions générales d'utilisation

LE PRENEUR A L'OBLIGATION :

1 de ne pas embarrasser ou occuper, même temporairement ou d'une façon intermittente, les parties de l'immeuble qui ne lui sont pas louées,

2 de faire son affaire personnelle de l'évacuation de tous déchets et détritus de ses locaux, de n'utiliser, pour l'évacuation de tous déchets et détritus de ses locaux, que les récipients qui pourraient être prescrits par la commune, les règlements ou, à défaut, par le syndic ou le Bailleur,

3 de porter, si l'enlèvement des poubelles est assuré à partir de locaux qui seraient destinés à cet usage, tous ses déchets et détritus aux heures qui lui seront prescrites,

4 de 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 recherché et tenu responsable des vols ou détournements ou autres actes délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les locaux loués,

5 d'acquitter les contributions personnelles et mobilières, les taxes locatives, la taxe professionnelle et tous autres impôts dont le Bailleur serait rendu responsable pour le compte du Preneur à un titre quelconque et de justifier de leur acquit à toute réquisition et huit jours au moins avant le départ en fin de bail et de rembourser au Bailleur, avec les charges, tous droits ou taxes afférents aux locaux loués qui pourraient ultérieurement remplacer ou s'ajouter,

MB HC

MR

6 de laisser pénétrer en tout temps, dans les locaux loués, le Bailleur, ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir.

7 de souffrir quelle qu'en soit la durée, même si elle excède quarante jours et ce, par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur ainsi que les travaux et constructions nouvelles exécutés éventuellement par le Bailleur.

8 de souffrir de même, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, tous travaux de modification nécessités par la réglementation ou les autorités publiques des lieux loués que le Bailleur se réserve d'effectuer, ainsi que toutes modifications des parties communes qui seraient effectuées par la copropriété, de renoncer à toute indemnité de ce chef.

9 de faire son affaire personnelle, à ses risques, périls et frais, sans que le Bailleur puisse être impliqué ou recherché, de toutes réclamations faites par les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, parasites, odeurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

10 de 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.

11 de 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, l'exploitation de son activité.

12 s'il en existe ou s'il vient à en exister, d'observer les termes du règlement d'usage de l'immeuble établi par le syndic, ainsi que les règlements de copropriété dont il reconnaît avoir parfaite connaissance.

13 de renoncer à tous recours en responsabilité contre le Bailleur notamment et sans que cette énumération soit limitative :

- en cas d'expropriation totale ou partielle de l'ensemble immobilier dont dépendent les lieux loués quelles que soient les causes de cette expropriation, toute action ne pouvant être engagée par le Preneur que contre l'autorité compétente qu'il devrait alors assigner directement.
- en cas d'irrégularités ou d'interruption dans le service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, du chauffage ou en cas d'arrêt du fonctionnement des ascenseurs et au conditionnement d'air ou toutes autres prestations et/ou services.
- en cas de modification ou de suppression des prestations communes.
- en cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs ou clients, de tous tiers en général.
- en cas d'accidents survenant dans les lieux loués ou du fait des lieux loués pendant le cours du bail, quelle qu'en soit la cause, de prendre donc à son compte personnel et à sa charge entière toutes responsabilités civiles en résultant à l'égard soit de la Société preneuse, soit du Bailleur, soit des tiers sans que le Bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef.
- en cas de vice ou défaut de la chose louée, le Preneur renonçant particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code civil.
- en cas de troubles publics, émeutes, grèves, guerre civile, de troubles causés par les tiers et tous événements de nature similaire.

14 d'assumer toute responsabilité au lieu et place du Bailleur, si celui-ci était recherché du fait de l'inobservation par le Preneur de l'une quelconque des règles du présent bail et notamment celles ci-dessus

Si néanmoins, le Bailleur était amené, du fait de la carence du Preneur à exposer des frais de toute nature ceux-ci seraient à première demande, remboursés par le Preneur

15. 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.

MB

MR.

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

ARTICLE 6 - Travaux - Entretien - Réparations - Transformations

Le Preneur maintiendra les lieux loués en bon état de toutes réparations et d'entretien de toute nature, de telle sorte qu'en fin de bail et, plus généralement, à son départ, ceux-ci soient rendus en bon état d'entretien

LE PRENEUR DEVRA NOTAMMENT :

- exécuter sans retard toutes les réparations dont il est à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toutes les conséquences de sa carence et en informer le Bailleur,
- assurer, par ses propres moyens et à ses frais, jusqu'à la canalisation commune, tous les dégorgements des canalisations d'évacuation desservant les lieux loués

En cas de dégorgement d'une canalisation commune, les frais seront récupérés auprès du Locataire responsable ou, à défaut, portés en charges communes.
- maintenir constamment en bon état d'entretien, de fonctionnement, sécurité et propreté, l'ensemble des locaux loués, les vitres, les accessoires, l'équipement et la devanture, repeindre ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire et remplacer, s'il y a lieu, ce qui ne pourrait être réparé,
- entretenir constamment en bon état les canalisations d'adduction et d'écoulement des eaux, les installations électriques, d'éclairage, les portes, fenêtres, ferrures, serrures et crémones,
- prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs, canalisations et tuyaux traversant les lieux loués,
- faire déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait nécessaire, soit 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, soit en général, pour l'exécution de tous travaux. Le Preneur devra aussi faire déposer à ses frais et sans délai, lors de l'exécution du ravalement, tous agencements, enseignes etc. dont l'enlèvement sera utile pour l'exécution des travaux,
- supporter la destruction de tous insectes, rongeurs ou autres parasites pouvant apparaître dans les lieux loués

En cas de carence, les travaux pourront être commandés aux frais du Preneur par le Bailleur et si la surveillance de l'architecte est nécessaire, les honoraires de ce dernier seront payés par le Preneur

ARTICLE 7 - Prescriptions particulières

LE PRENEUR S'OBLIGE A RESPECTER LES PRESCRIPTIONS CI-APRES :

- de n'utiliser même temporairement ou d'une façon intermittente aucune partie commune, galeries, trottoirs, couloirs etc. pour faire aucun déballage ou emballage, pour exposer aucune marchandise, pour placer des comptoirs, machines distributrices, kiosques ou autres installations,
- de n'utiliser aucun haut-parleur ou autre moyen de diffusion susceptible d'être entendu hors des lieux loués ; de n'utiliser également aucun appareil électrique ou autre perturbateur des auditions radio-téléphoniques ou de la télévision, sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tous troubles dans le voisinage,
- de n'utiliser aucun appareil de chauffage à combustion lente,
- de ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucun moteur ou machine, aucun système de refroidissement ou de chauffage ou d'air conditionné sans autorisation écrite préalable et en veillant à ce qu'il soit muni de dispositifs nécessaires pour éviter tous troubles aux voisins ; de faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation si leur fonctionnement, malgré les précautions prises, motivait des réclamations justifiées des autres Locataires ou occupants de l'immeuble ou des immeubles voisins,
- d'exercer une surveillance constante sur son personnel et veiller à ce qu'il ne stationne pas en permanence dans les parties communes de l'immeuble, et qu'il ne trouble pas les autres occupants de l'immeuble par des cris, chants ou de toute autre manière,

MR

- de veiller à ne pas entreposer dans les parties communes des motos, des bicyclettes, des caisses et ballots de marchandises ou cartons vides et palettes etc
- de ne pas placer des enseignes sur les façades et fenêtres, aucune affiche ou publicité lumineuse, sans l'autorisation expresse du Bailleur, les redevances de ville et de voiries qui résulteront de cette autorisation seront supportées par la Société Locataire

ARTICLE 8 - Assurances

Le Preneur s'engage à contracter toutes assurances utiles auprès de compagnies d'assurances notoirement solvables, tant pour son compte que pour celui du Bailleur. Ces assurances couvriront 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, de gaz, 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

Si la profession exercée par le Preneur entraînait, soit pour le Propriétaire (soit pour les colocataires), soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le Preneur serait tenu tout à la fois d'indemniser le Bailleur du montant de la surprime par lui payée et, en outre, de la garantie contre les réclamations d'autres Locataires ou de voisins

Le Preneur devra fournir au Bailleur, à première demande de ce dernier, toutes justifications concernant la signature des polices visées ci-dessus et le règlement des primes correspondantes

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 toutes compagnies d'assurances, 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 9 - Cession - Apport - Prêt - Gérance - Sous-location

De convention expresse aucune cession de droit au présent bail, aucun apport du droit au bail

à une Société quelconque, ne pourront être faits par le Preneur si ce n'est :

1 avec le concours du Bailleur à l'acte authentique ou sous seing privé, afin de lui servir de titre exécutoire et de lui permettre l'exercice de son action directe contre le Cessionnaire ou la Société à laquelle le bail aura été cédé ou apporté et ce, sans préjudice du droit du Bailleur d'agir contre le Preneur sans avoir à discuter au préalable avec le ou les occupants successifs.

2 en Cédant ou en apportant la totalité des locaux loués à une personne ou une Société qui pourra se dire le successeur du Preneur et exercera obligatoirement dans les lieux loués, la ou les activités indiquées au bail, à l'exclusion de toute autre.

3 en sollicitant l'accord du Bailleur par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou acte extrajudiciaire, en précisant les conditions de la cession, l'identité complète du Preneur, les trois bilans précédents ou, à défaut, la justification de ses ressources Le Bailleur devra donner son accord ou le refuser dans le délai d'un mois Il ne pourra le refuser que pour juste motif Il se réserve expressément un droit de préemption aux mêmes conditions.

4 en demeurant garant et répondant solidaire et indivisible de tous Cessionnaires successifs, de même que toutes sociétés auxquelles le bail pourrait être apporté, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des charges, clauses et conditions du présent bail et des actes qui pourront suivre.

5 moyennant des conditions qui ne pourront être ni plus ni moins onéreuses que celles exprimées au présent bail, ni moyennant un loyer inférieur à celui qui s'y trouve fixé ou à celui qui sera dû lors de cette cession, apport ou fusion.

MB

MR

6 à la condition qu'il ne soit dû aucun loyer arriéré

Toute cession ou apport, toute fusion en violation d'une seule des conditions précédentes qui toutes sont substantielles, 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 tous dommages-intérêts

Toutefois, en cas de fusion de sociétés ou d'apport d'une partie de l'actif d'une société réalisé dans les conditions prévues à l'article L. 236-22 du Code de commerce, la Société issue de la fusion ou la Société Bénéficiaire de l'apport est, nonobstant toute stipulation contraire, substituée à celle au profit de laquelle le bail était consenti dans tous les droits et obligations découlant de ce bail

Si l'obligation de garantie ne peut plus être assurée dans les termes de la convention, le Tribunal peut y substituer toutes garanties qu'il jugera suffisantes.

Il est interdit, sous les mêmes peines que ci-dessus, de prêter les lieux loués.

Par exception, le Bailleur autorise le Preneur à sous-louer les locaux à toutes sociétés et plus généralement tous groupements ayant des liens en capital et/ou ayant des dirigeants communs avec *M MACCARI et Mme CARNIELLI* et ce, pour exercer une activité conforme à leur objet social

ARTICLE 10 - Abonnements

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous abonnements d'eau, de gaz, d'électricité, de téléphone etc qui seront à sa charge exclusive

La responsabilité du Bailleur ne pourra, en aucun cas, être recherchée pour défaut de branchement ou de fourniture de la part des sociétés concessionnaires correspondantes

ARTICLE 11 - Loyer - Indexation

Loyer

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer principal mensuel de *660 (six cent soixante)*euros hors taxes

Le loyer est payable par terme d'avance le premier jour de chaque mois

Ce loyer s'entend hors taxes. 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.

Prestations et charges

En sus du loyer, le Preneur prendra directement à sa charge et / ou remboursera au Bailleur, sa quote-part des charges et prestations ci-après :

- remboursement de la location des conteneurs de détritus mis à sa disposition s'il n'est pas directement preneur vis-a-vis de la collectivité locale ;
- gardiennage ;
- conditionnement d'air et consommation d'eau, éclairage des parties communes ;
- entretien et réparation des ascenseurs ;
- les frais d'entretien, de maintenance totale, de ravalement, de remplacement, de réparation des équipements de toute nature et des parties communes, les honoraires d'administration ou de gérance de l'immeuble (sans que cette énumération soit limitative)

Il sera demandé au Preneur de verser d'avance et au début de chaque trimestre avec le règlement du loyer, une provision égale au quart de la détermination des prestations, charges et investissements définis comme il est dit ci-dessus.

MB

MR

Intérêts de retard

Sans faire obstacle à l'application de la clause de resiliation ci-après stipulée, sur toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur en vertu des dispositions du présent bail (qu'elles le soient au titre des loyers, charges, impôts et taxes quelconques ou autres), non payées à leur échéance, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de 5 % par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyers

Indexation - revision du loyer

Il est expressement 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 national de la construction publie par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques (INSEE) l'indice de base étant le dernier publié c'est-à-dire l'indice du *1TRIMESTRE 2003* soit *1172*, l'indice de comparaison servant à la fixation du loyer en application de la présente clause d'échelle mobile étant celui du *1°* trimestre de chaque année suivante.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour la clause d'échelle mobile du loyer cesserait d'être publié, cette clause d'échelle mobile serait appliquée en prenant pour base l'indice de remplacement ou à défaut le 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'effectuera en utilisant le coefficient de raccordement nécessaire

La presente 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 precedemment fixé

ARTICLE 12 - Dépôt de garantie

Le depôt de garantie est egal à un mois de loyer hors taxes soit *660 (Six cent soixante)* euros

Il est donné 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 de convention expresse, 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'interêt 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 de l'acquit de ces contributions, taxes ou droits quelconques. 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 depôt

A chaque ajustement annuel du loyer, le dépôt de garantie sera diminué ou majoré de façon à toujours correspondre à trois mois de loyer

MR

ARTICLE 13 - Clause de résiliation

Il est formellement et expressément convenu ce qui suit :

A défaut de paiement intégral à son échéance exacte, d'un seul terme de loyer (y compris les charges et autres sommes accessoires), comme aussi en cas d'inexécution de l'une des clauses ou conditions du présent engagement, celui-ci sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur, un mois après un simple commandement de payer le loyer reste sans effet, ou huit jours après une sommation demeurée infructueuse, d'avoir à exécuter la clause en souffrance, sans qu'il soit besoin de faire ordonner cette résiliation en justice, ni de remplir aucune autre formalité. Une simple notification recommandée avec demande d'avis de réception vaudra commandement et sommation de payer ou d'exécuter.

Si le Preneur refuse de quitter immédiatement les lieux, il sera expulsé sur simple ordonnance de référé, rendue à titre d'exécution d'acte, le tout nonobstant toutes offres, conciliations ou exécutions ultérieures.

Dans tous les cas, le coût du commandement ou de la sommation et éventuellement les frais d'avocat, d'avoué à la Cour, d'huissier, devront être remboursés dans le délai d'un mois imparti au Preneur pour remplir ses engagements.

En outre, dans le cas où, par suite de retard dans le paiement, le Bailleur exercerait des poursuites ou prendrait des mesures conservatoires à l'encontre du Preneur, il aura droit en sus du remboursement des frais d'huissier et de justice, ainsi que tous frais extrajudiciaires qui en seraient la suite ou la conséquence, à une indemnité fixée comme il est dit à l'article 11, ladite indemnité étant destinée à le couvrir tant des dommages pouvant résulter du retard dans les paiements que des frais divers et honoraires exposés pour le recouvrement. Elle sera considérée comme supplément et accessoire du loyer. Elle devra, en conséquence, être acquittée en même temps que les sommes faisant l'objet du recouvrement, à peine de résiliation.

Dans le cas où la location serait résiliée en exécution de la présente clause, le Preneur sera tenu au paiement intégral du loyer et des charges du terme au cours duquel prendra date cette résiliation.

A défaut de paiement d'un seul terme de loyer, il sera perçu, après un mois de retard, un intérêt de retard de *3,5 %* par mois et une pénalité forfaitaire de trois mois de loyer.

Il est bien entendu qu'en cas de paiement par chèque ou par traite, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après son encaissement, nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au Bailleur, dans le cas où le chèque ne serait pas approvisionné ou la traite honorée.

De plus, si par des manœuvres dilatoires le Preneur parvient à se maintenir provisoirement dans les lieux loués, il sera tenu de verser au Bailleur une indemnité d'occupation égale au double du loyer normal (plus le montant des charges, chauffage, eaux chaude et froide) non révisable exigible pour la période séparant la date du congé ou de la résiliation et celle du départ effectif des lieux du Preneur, sans que le Propriétaire soit tenu de justifier d'un préjudice (tout mois commencé étant dû en entier).

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

ARTICLE 14 - Tolérances - Indivisibilité

Il est formellement convenu que toutes les tolérances de la part du Bailleur ou de son mandataire, relatives aux clauses et conditions énoncées ci-dessus, quelles qu'en aient pu être la fréquence et la durée, ne pourront jamais et dans aucun cas être considérées comme apportant une modification ou suppression des clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Le Bailleur ou son mandataire pourront toujours y mettre fin.

Le bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur.

MR

ARTICLE 15 - Frais

Le Preneur paiera tous les frais des présentes : droits de timbre et le cas échéant, d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

ARTICLE 16 - Elections de domicile et attribution de juridiction

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, le Preneur fait son élection de domicile dans les locaux loués et le Bailleur à son domicile

Attribution de juridiction est faite au Tribunal d'instance ou au Tribunal de grande instance du domicile du Bailleur. Selon la nature du litige, ces juridictions sont l'une ou l'autre seules compétentes pour connaître des différends qui pourraient naître à raison de l'interprétation ou de l'exécution des présentes et des suites quelconques même après résiliation du bail en application des règles de compétence ratione materiae applicables à la matière

Fait à *STE EULALIE*
Le *19 07 2003*
En trois exemplaires dont un pour chacune des parties

Le Bailleur
Le Preneur

43 QP