

BAIL COMMERCIAL

Décret n° 53-960 du 30 Septembre 1953 et ses modificatifs

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La S.C.I. P.E.G., dont le siège social est situé 48 avenue Montaigne - Gajac - 33160 SAINT MEDARD EN JALLES, représentée par ses gérants, les drs CERF Guy, AMBROSINO Philip VEYRIES Eric,

ci-après dénommé " LE BAILLEUR "

D'UNE PART,

ET

La Société LAGUEYT IMMOBILIER, représentée par son gérant, Monsieur LAGUEYT Claude,

N° Siren, 453 429 466 RCS BORDEAUX - code NAF 703 A - immatriculée le 7 mai 2004, dont le siège social est situé 2 rue du Sacré Cœur - 33200 BORDEAUX -

ci-après dénommé " LE PRENEUR "

D'AUTRE PART,

IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne par les présentes en location au preneur qui accepte, les lieux désignés ci-après, faisant partie :

- d'un immeuble sis à : 48-50 avenue Montaigne 33160 SAINT MEDARD EN JALLES

ARTICLE I - DESIGNATION

1 - Lot n° 1 au rez de chaussée : local de 70 m2 avec sanitaire et vitrines d'une superficie d'environ 11 m2.

ainsi que lesdits lieux existent et comportent, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation à la requête expresse du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes.

2 - Il déclare les trouver exactement conformes à la destination contractuelle ci-après stipulée.

3 - Il est précisé que toute différence entre les cotes et surfaces résultant du plan éventuellement annexé aux présentes et les dimensions réelles des dits lieux, ne peut justifier ni réduction, ni augmentation du loyer, les parties contractantes se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

4 - Dans le cadre du présent bail, le Bailleur met à la disposition du Preneur, qui accepte, les éléments d'équipements suivants :



Il est expressément convenu que les éléments font partie intégrante du présent bail. En conséquence, le Preneur ne pourra en disposer à quelque titre et sous quelque modalité que ce soit. Il s'engage à prévenir tout tiers des droits de propriété du Bailleur sur ces éléments. Ces éléments seront restitués au Bailleur à l'expiration du présent bail, la présente obligation étant une condition déterminante de l'engagement du Bailleur au titre des présentes.

ARTICLE II - DESTINATION - AUTORISATION

Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour les activités suivantes :

- Agence immobilière en immeubles et fonds de commerces administration d'immeubles, syndic de copropriété, marchand de biens, gestion locative.

et sans exclusivité.

Le Preneur sera tenu de conserver aux lieux loués la présente destination contractuelle, à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée qu'elle soit, à peine de résiliation immédiate du présent bail, si bon semble au Bailleur. La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part du Bailleur aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou condition administrative nécessaire, à quelque titre que ce soit, pour l'exercice de tout ou partie desdites activités.

Le Preneur fera en conséquence son affaire personnelle à ses frais, risques et périls de l'obtention de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toute somme, redevance, taxe, impôt, droit quelconque, afférent aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

ARTICLE III - DUREE

Le présent bail est conclu et accepté pour une durée de neuf années qui commencera le 01.12.2005 - date qui sera confirmée lors d'un état des lieux contradictoire) pour se terminer le 30.11.2014.

Le Preneur pourra y mettre fin à l'issue de chaque période triennale par lettre recommandée avec A.R. ou acte extrajudiciaire avec un préavis de minimum 6 mois.

ARTICLE IV - LOYER

1- La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel, en principal hors T.V.A. et taxes de 11 400 € (onze mille quatre cents euros) que le Preneur s'oblige à payer au Bailleur, à son domicile ou à celui de son mandataire, avec les taxes et droits y afférents, par mois et d'avance.

Toutes sommes dues par le Preneur au Bailleur : loyers, charges et remboursements de toutes natures, seront payées par prélèvement automatique sur le compte du preneur.

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un terme de loyer et des accessoires, le montant de la quittance sera majoré de plein droit, sans mise en demeure et sans aucune formalité, de 10 % à titre de clause pénale expresse, cette clause ne faisant pas obstacle à l'application des intérêts de retard et à l'application des dispositions de l'article XIV " Clause Résolutoire".

2- Contribution sur les revenus locatifs ou T.V.A.

Le loyer est assujéti de plein droit à la Contribution sur les revenus locatifs.

Handwritten signatures and initials: a stylized signature on the left, and a signature with the initials "PA" on the right.

Cependant ces impositions peuvent être remplacées par la T.V.A. lorsque le bailleur est assujéti à cette taxe :

- soit obligatoirement en fonction de la réglementation en vigueur.
- soit sur option volontaire de sa part.

Au cas où l'une de ces deux conditions serait remplie, l'assujétissement des loyers à la T.V.A. aura lieu, de plein droit, sans l'accomplissement d'aucune formalité, ce que le preneur accepte.

3- Clause d'Echelle Mobile

Le loyer ci-dessus fixé sera soumis à indexation annuelle qui ne pourra, en aucun cas, être confondue avec la révision légale des loyers. En conséquence, ledit loyer sera augmenté ou diminué de plein droit et sans accomplissement d'aucune formalité judiciaire ou extra-judiciaire, chaque année pour prendre effet à la date anniversaire ou le 1er jour du mois suivant la date anniversaire d'entrée en jouissance, soit chaque 1er décembre proportionnellement à la variation de l'indice national du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E. (base 100 au quatrième trimestre 1953).

Sera retenu comme indice de référence initial le dernier indice publié lors de la prise d'effet du bail, soit l'indice du 2^{ème} trimestre 2005 s'élevant à 1 276.

L'indice de comparaison servant au calcul de la révision sera celui du même trimestre des années suivantes.

La première indexation du loyer aura lieu à la date anniversaire ou le premier jour du mois suivant la date anniversaire du bail, soit le 01.12.2006 et sera immédiatement exigible.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué, ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs produits et/ou matières premières, et/ou à défaut pour les parties de se mettre d'accord sur cet indice le plus voisin, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux le plus souvent désignés comme experts par le Tribunal de Grande instance de BORDEAUX en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

A l'expiration des première et deuxième périodes triennales, les parties établiront un avenant constatant le prix du loyer découlant de la présente clause d'échelle mobile. Les frais et honoraires des avenants seront supportés par le Preneur.

ARTICLE V - DEPOT DE GARANTIE

A l'appui du présent bail, le Preneur verse entre les mains du Bailleur ou de son mandataire, la somme de 2 850 € (deux mille huit cent cinquante euros) correspondant à trois mois de loyer principal.

Ce dépôt est versé en garantie de paiement du loyer et des charges annexes, ainsi que de l'exécution parfaite des clauses du bail.

Cette somme sera conservée par le Bailleur pendant toute la durée du bail, jusqu'au règlement définitif de toute indemnité que le Preneur pourrait devoir au Bailleur à l'expiration

du bail et à sa sortie des lieux loués ; en aucune façon, le dernier terme de loyer ne pourra s'imputer sur le dépôt de garantie. Cette somme ne sera productrice d'aucun intérêt.

Si le bail est résilié pour inexécution des conditions ou pour toute cause imputable au Preneur, ce dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre de clause pénale en réparation du préjudice subi.

Ce dépôt devra toujours rester égal à TROIS MOIS de loyer et il sera augmenté ou diminué dans la même proportion que le loyer, en application de l'article IV §3 ci-dessus.

ARTICLE VI - CONDITIONS DE LA LOCATION

Le présent bail est en outre consenti et accepté sous les charges et conditions générales suivantes, que le Preneur s'oblige à exécuter et accomplir strictement :

- 1- Le Preneur prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront le jour de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du Bailleur, à quelque époque que ce soit pendant la durée du bail, aucune réparation, amélioration ou remplacement quelles que soient la cause, la nature et l'importance, ni aucune réduction de loyer de ce chef.
- 2- Le Preneur s'engage à tenir les lieux loués en bon état de réparation pendant toute la durée du bail et effectuer, le cas échéant, toutes réparations, petites ou grosses, sans distinction, notamment celles prévues par l'article 606 du Code Civil, constituant une liste énonciative et non limitative, de telle sorte que les lieux soient restitués en fin de jouissance, en parfait état de réparations et d'entretien.

Les travaux et réparations définis ci-dessus payés par le preneur ne pourront donner lieu à aucun recours et répétition contre le Bailleur. Le Preneur ne pourra opérer aucune compensation de leur montant avec les sommes dues au Bailleur à titre quelconque. Le Preneur sera tenu de rembourser au Bailleur la quote-part incombant aux lieux loués de tous les travaux, petits ou gros, concernant l'immeuble sans distinction, notamment ceux prévus par l'article 606 du Code Civil constituant une liste énonciative et non limitative. Dans le cas où l'immeuble serait soumis au statut de la copropriété ou appartiendrait à une société d'attribution, le remboursement s'effectuerait dans les conditions du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le Preneur s'engage à entretenir, réparer ou remplacer, à ses frais les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le Bailleur pour cause d'infiltrations provenant desdits vitrages.

Le Preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparation ou de remplacement mis à sa charge, le Bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf le cas d'urgence, d'effectuer en ses lieu et place, lesdites réparations et travaux, le Preneur s'engageant à en rembourser le coût effectif, en ce compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le Bailleur.

Le Preneur fera son affaire personnelle de tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, dans les immeubles ou terrains voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance pour le Preneur.

- 3- Il devra user des lieux loués en bon père de famille et les rendre en fin de location, en parfait état d'entretien et de réparation.

Faire ramoner à ses frais autant de fois que cela sera nécessaire ou légalement obligatoire, les cheminées, poêles et fourneaux des lieux loués. Le Preneur reconnaît avoir été informé de ce qu'il était interdit de brancher dans les cheminées existantes des appareils de chauffage à combustion lente ou à gaz.

Il devra aviser le Bailleur immédiatement de toute dégradation ou détérioration des lieux loués.

- 4 - Il devra tenir constamment les lieux loués ouverts et achalandés. En outre, ils devront être garnis de meubles, objets mobiliers, marchandises et matériel de valeur en quantité suffisante pour répondre, à toute époque, du paiement des loyers et de leurs accessoires, et de l'exécution de toutes les charges et conditions de la présente convention.

- 5 - Le Preneur ne devra pas faire supporter aux planchers de l'immeuble une charge qui pourrait nuire à la solidité de l'immeuble.

Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation écrite du Bailleur. Il fera supprimer, sans délai, ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

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

- 6 - Il ne pourra, dans les lieux loués, faire aucune construction ou installation, non plus qu'aucun aménagement, percement de mur ou changement de distribution et généralement, il ne pourra leur apporter, non plus qu'aux installations qu'ils comprennent, aucune modification quelconque, à moins d'avoir obtenu au préalable l'autorisation expresse et écrite du Bailleur. En cas d'autorisation, tous les travaux que fera exécuter le Preneur le seront sous sa responsabilité et à ses risques et périls. L'Architecte du Bailleur ou un Organisme de Contrôle désigné par le Bailleur sera chargé de reconnaître que les travaux envisagés ne nuisent pas à l'aspect à la solidité de l'immeuble et n'en diminuent pas la valeur. Un architecte sera en outre chargé de constater la bonne fin des travaux. Ses honoraires seront à la charge du Preneur.

Il ne pourra non plus exposer aux fenêtres et aux murs de l'immeuble aucune enseigne sans l'accord express du Bailleur et après consultation de l'Architecte du Bailleur.

Seules deux enseignes seront acceptées en accord avec l'architecte :

- une enseigne éclairée en façade au dessus de la vitrine, ne dépassant pas de 25 cm le bord supérieur de la baie vitrée ;
- un panneau vertical lumineux au sol en bordure de trottoir (angle N-O du trottoir).

Il ne pourra exposer sur les extérieurs de l'immeuble aucune caisse ou pots de fleurs ni aucun objet de quelque nature qu'il soit, avoir aucun animal bruyant ou malpropre, faire ni laisser faire dans les lieux loués aucune vente publique, dans quelques cas que ce soit, même après décès.

- 7 - Le Preneur aura l'obligation de souffrir et laisser faire, sans pouvoir en discuter l'urgence ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous les travaux que le Bailleur jugera nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, notamment, tout bouchement de vides de cours et courettes, de jours de souffrance et toute construction voisine pouvant diminuer le jour et la vue, et ce, qu'elle qu'en soit la durée, excédât-elle quarante jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code Civil. Le preneur devra laisser pénétrer dans les lieux loués, les architectes, entrepreneurs, ouvriers chargés de l'exécution des travaux.

- 8 - Le Preneur acquittera exactement, à compter du jour de son entrée en jouissance, l'ensemble des impôts, contributions et taxes, créés ou à créer et dont le propriétaire

Handwritten signature and initials, possibly 'R SC K PA'.

pourrait être responsable à un titre quelconque, de sorte que ce dernier ne puisse être inquiété ou recherché, notamment les taxes, de police et de voirie, ainsi que la taxe professionnelle et la taxe d'habitation ou autres taxes nationales, régionales, départementales, municipales, de quelque nature que soient ces charges. Il fera exécuter, à ses frais, tous travaux d'entretien quelles qu'en soient l'importance et la nature, de sorte qu'en toute hypothèse, le loyer ci-après fixé soit perçu net de toutes charges quelconques, à la seule exclusion des impôts susceptibles de grever les revenus de la location.

Le Preneur devra en justifier à première demande écrite, et notamment huit jours au moins avant le départ des lieux loués à quelque titre et au moment que ce soit, et avant tout enlèvement des objets mobiliers et marchandises.

- 9 - Le Preneur souscrita tous abonnements à toutes sources d'énergie (eau, électricité, télécommunications, etc.), en paiera régulièrement les abonnements, location de compteurs et consommations à leur échéance exacte, de façon que le Bailleur ne soit inquiété à ce sujet.

Il ne pourra exiger Bailleur aucune indemnité ni diminution de loyer en cas d'interruption ou d'arrêt des sources d'énergie et télécommunications évoquées au paragraphe précédent, quelle qu'en soit la cause.

Si le commerce exercé par le Preneur entraînait une consommation d'eau significative, il serait tenu à la première demande du Bailleur de souscrire directement auprès de la Compagnie des Eaux, un branchement particulier, à ses frais exclusifs, à moins que le propriétaire ne préfère faire poser, aux frais du Preneur, un compteur divisionnaire.

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisation, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du Preneur ou de mesures réglementaires postérieures à la conclusion du présent bail, sera remboursé par le Preneur au Bailleur sur justificatif.

- 10 - Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse nuire à la tranquillité ou à la jouissance paisible des voisins, tant à l'occasion des livraisons qu'à celle des déplacements du personnel. Le Preneur déclare se soumettre aux obligations du règlement de copropriété et/ou du règlement intérieur qui s'imposeront à lui dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux dispositions du présent bail.
- 11 - Le Preneur remplira vis-à-vis de toutes Administrations Publiques, toutes formalités légales ou réglementaires qui sont prescrites ou viendraient à être prescrites, en raison de son occupation et de son exploitation et il obtiendra aux mêmes fins lesdites autorisations administratives nécessaires, de manière que le Bailleur ne soit pas recherché à ce sujet, ce dernier ne pouvant encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention de ces nouvelles autorisations. Il supportera seul les taxes, redevances ou impôts liés à son activité même s'ils étaient établis au nom du Bailleur.
- Il fera effectuer à ses frais, risques et périls et conservera à sa charge, tous les travaux, aménagements, installations et constructions qui seraient prescrits ou viendraient à être prescrits par une législation ou une réglementation quelconque, notamment en matière de protection de l'environnement, d'hygiène ou de sécurité des ateliers, magasins et bureaux, de façon que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet.
- 12 - En tout état de cause, le Preneur ne pourra modifier en quoi que ce soit l'aspect extérieur de l'immeuble par des adjonctions sur les façades ou des éléments de décoration visibles sans l'accord écrit du Bailleur et sous réserve du strict respect permanent de toute réglementation en vigueur s'y rapportant.

- 13 - A l'expiration du présent bail, par avènement du terme convenu ou par résiliation pour quelle que cause que ce soit, toutes constructions et installations, tous aménagements, améliorations et embellissements effectués par le Preneur, resteront sans indemnité la propriété du Bailleur, à moins que celui-ci ne réclame le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif, se réservant en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée, au même titre que le loyer. Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'Architecte du Bailleur, aux frais du Preneur.
- 14 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien être réclamé au Bailleur, tous les droits du Preneur étant réservés contre la partie expropriante.

ARTICLE VII - CHARGES IMPOTS ET TAXES

Le Preneur s'engage à rembourser en sus du loyer principal les charges afférentes à toutes les prestations fournies par le Bailleur, à tous les travaux exécutés par le Bailleur ou éventuellement par la copropriété. En cas d'immeuble en copropriété, les charges communes récupérables seront celles découlant des appels de fonds et des comptes émanant du syndic dans leur totalité.

Les taxes locales comprendront notamment la taxe de balayage, celle des ordures ménagères, etc.. Le Preneur remboursera en outre, la T.V.A. ou la contribution sur les revenus localifs dans sa totalité.

Au cas où les locaux objets du présent bail seraient soumis à la taxe sur les bureaux, celle-ci incombera au preneur.

Ces charges sont calculées et devront être payées de la manière suivante :

- 1- La contribution de chaque locataire aux charges locales sera calculée proportionnellement à la surface des locaux, objets du présent bail, par rapport à la surface totale de l'immeuble loué, ou aux millièmes de charges résultant du règlement de copropriété ou du règlement intérieur de l'immeuble.
- 2- Le règlement des charges par le Preneur se fera par le versement d'une provision mensuelle ou trimestrielle selon la périodicité du loyer, calculée par rapport aux charges antérieures. Ces provisions viendront en déduction des charges réelles calculées annuellement. Pour le premier trimestre de location, la provision est fixée à 15 € (quinze euros).

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Les provisions seront payables dans les conditions et aux dates des paiements du loyer telles qu'indiquées à l'article IV ci-dessus.

Au cas où en fin de trimestre, la provision versée se révélerait inférieure aux charges antérieures, le Preneur s'engage à rembourser sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui se révéleraient nécessaires pour compenser le montant des charges réelles.

Le bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au Preneur un décompte exact des charges locales pour l'année écoulée.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le Preneur s'engage à rembourser, sur premier appel du Bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles. Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions de l'année en cours.

- 3 - Au cas où, pour une raison quelconque, le Preneur serait amené à quitter les locaux objets du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le Preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le Bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par imputation sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE VIII - ASSURANCES

Le Preneur a l'obligation :

- 1 - De faire assurer pour toute la durée du bail tous les aménagements ou embellissements qu'il aura pu apporter aux lieux loués ou qu'il aura trouvés à son entrée dans les lieux et tous les objets garnissant les lieux loués contre les risques d'incendie, d'explosion, de dégâts des eaux, d'attentats, d'actes de vandalisme et autres sans aucune exception.

De s'assurer pour les mêmes risques contre le recours des tiers et des voisins.

De s'assurer du trouble qui pourrait être apporté par des tiers, à sa jouissance, par voie de fait ou autrement.

De renoncer et de faire renoncer ses assureurs à tous recours contre le Bailleur.

Il est convenu que les risques spéciaux afférents à l'activité du Preneur devront être signalés au Bailleur et que la surprime qui pourra en découler, tant pour le Bailleur que pour les autres occupants de l'immeuble, sera supportée intégralement par le Preneur.

D'acquitter régulièrement à leur échéance les primes afférentes aux dites polices.

De justifier à la première demande du Bailleur et de l'exécution des clauses qui précèdent, par la production des polices et des quittances de primes y afférentes.

De prévenir immédiatement le Bailleur, par lettre recommandée, de tous sinistres, sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la Compagnie qui assure l'immeuble.

- 2 - D'assurer sa responsabilité civile, notamment dans l'exercice de son activité, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs à raison de vols ou détériorations dont lui-même, ses préposés ou ses biens pourraient être victimes. Le Bailleur déclare, conformément à l'article 1725 du Code Civil, qu'il ne le garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour des accidents de toute nature pouvant survenir, d'assurer sa privation de jouissance et perte d'exploitation.

ARTICLE IX - RESPONSABILITE - RECOURS

Le Preneur renonce expressément à tout recours en responsabilité contre le Bailleur :

- 1 - En cas de vol, cambriolage ou tout acte criminel ou délictueux dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou les dépendances de l'immeuble.
- 2 - En cas où les lieux loués viendraient à être détruits en totalité ou en partie, par vétusté, vice de construction, cas fortuit ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur. En outre, le Bailleur aura la faculté de résilier de plein droit et sans indemnité le présent bail, conformément à l'article 1722.
- 3 - En cas d'interruption, même prolongée et quelle qu'en soit la cause, de l'eau, du gaz, de l'électricité, du chauffage, et plus généralement de toute source d'énergie et fluide quelconque.

 The bottom right of the page contains several handwritten marks. On the left is a circular stamp or signature. To its right is a large, stylized signature. Further right are the initials 'PA'.

- 4 - En cas de trouble apporté à la jouissance du Preneur par la faute de tiers, quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

Le Preneur s'engage à ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux autres occupants de l'immeuble ou au voisinage. Il s'engage à se substituer au Bailleur dans toute instance judiciaire qui serait engagée à ce titre.

- 5 - En cas d'inondation par refoulement d'égoûts, humidité, infiltrations, fuites, le Bailleur n'étant aucunement responsable des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts.

ARTICLE X - CESSION - SOUS-LOCATION

Le Preneur ne pourra céder, sous quelque forme que ce soit, les droits au présent bail, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur, si ce n'est à un successeur dans son fonds de commerce et tout en restant garant et répondant solidaire de son cessionnaire, tant pour le paiement des loyers que pour l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail. Un original enregistré ou une grosse de la cession de bail devra être remis au Bailleur sans frais, dans le mois de la cession, à peine de nullité de ladite cession.

Seul un nouveau bail, signé avec le cessionnaire, dégagera le preneur de la garantie de paiement des loyers et de l'entière exécution des clauses, charges et conditions du présent bail.

En cas de procédure de redressement judiciaire, la cession de droit au bail par le Syndic, le débiteur assisté du Syndic ou l'Administrateur de la Société, ne pourra être effectuée que sous les conditions indiquées au premier alinéa du présent article.

Le Preneur pourra consentir des sous-locations, même temporaire ou partielle, ou simple occupation des locaux compris aux présentes à quelque titre que ce soit (location gratuite, domiciliation etc...) mais seulement à Monsieur et /ou Madame Claude LAGUEYT ou à des sociétés dont Monsieur et Madame LAGUEYT seront seuls associés et ayant pour objet « des opérations portant sur l'achat, la vente, l'échange, la location, ou la sous location d'immeubles bâtis ou non bâtis, de fonds de commerce et plus généralement, toute activité se rapportant à la profession d'agent immobilier, la gestion, et l'administration de biens mobiliers et immobiliers ainsi que la transaction immobilière et l'achat ». Toute autre sous-location ou simple occupation des lieux par un tiers est interdite sous peine de résiliation immédiate du présent contrat de location.

En tout état de cause, en cas de sous-location autorisée, le Preneur demeurera seul redevable du paiement de l'intégralité du loyer à l'égard du Bailleur, et seul responsable de l'exécution des charges et conditions du présent bail, le sous-bail éventuel n'ayant sa pleine validité que dans le cadre des droits détenus par le Preneur du chef des présentes, les parties convenant expressément que les lieux loués forment un tout indivisible.

En conséquence, la sous-location sera consentie par le Preneur, à ses risques et périls, qui s'engage à faire son affaire personnelle de l'éviction de tout sous-locataire.

ARTICLE XI - VISITE ET RESTITUTION DES LIEUX

- 1 - Le Preneur s'engage à laisser le Bailleur, ses Représentants, Architectes, Entrepreneurs et Ouvriers, à pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires, réaliser tous travaux, les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Dans ce cadre, le Bailleur pourra apposer, sur/ou dans les lieux loués, toute enseigne ou tout écriteau indiquant que lesdits lieux sont à louer ou à vendre.

- 2 - Au jour de l'expiration du présent bail, pour quelque cause et à quelque titre que ce soit, Usera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations, remises en état, charges d'entretien, non effectuées par le Preneur. Le montant en sera dressé par l'Architecte du Bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le Preneur au Bailleur au jour de l'établissement dudit constat, ainsi que des frais d'arrêté de compte locatif fixés forfaitairement à 40 euros TTC révisés en fonction de la variation de l'indice INSEE mentionné aux § LOYER et/ou REVISION DU LOYER.

R *SS* *PA* *LE*

Les présentes expriment l'intégralité de l'accord des parties relativement au présent bail, et annulent et remplacent toute convention antérieure écrite ou orale s'y rapportant directement ou indirectement.

Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.

Une telle modification ne pourra en aucun cas être déduite, soit de tolérance, soit de la passivité du Bailleur, celui-ci restant libre d'exiger à tout moment et sans préavis le respect et la complète application de toutes les clauses et conditions du présent bail.

ARTICLE XIII - CLAUSE RESOLUTOIRE

A défaut de paiement à son échéance d'un seul terme de loyer ou d'inexécution de l'une quelconque des clauses du présent contrat et UN MOIS après un simple commandement de payer ou une mise de demeure adressée par acte extra-judiciaire resté sans effet, et exprimant la volonté du Bailleur de se prévaloir de la présente clause, le bail sera résilié immédiatement et de plein droit, sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire et nonobstant toutes offres ou consignations ultérieures.

Si, au mépris de cette clause, le Preneur refusait de quitter immédiatement les lieux, il y serait contraint, en exécution d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance compétent ou toute autre juridiction statuant en référé et exécutoire par provision nonobstant appel, qui après avoir constaté la résiliation du bail prononcerait l'expulsion du Preneur sans délai. En outre, une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur, sera due au Bailleur.

Cette disposition constitue une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laqu il n'aurait pas été consenti.

ARTICLE XIV - ENREGISTREMENT

Le présent bail sera soumis à la formalité d'enregistrement. Les frais et droits correspondants seront à la charge du Preneur, qui s'y oblige.

ARTICLE XV - FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires résultant du présent bail ou qui en seraient la su sont à la charge du Preneur.

ARTICLE XVI - ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le Bailleur fait élection de domicile en sa demeure et le Preneur dans les lieux loués.

Fait à SAINT MEDARD EN JALLES, le 30 Novembre 2005

En trois exemplaires,

LE PRENEUR,

LE BAILLEUR

Mots rayés nuls : 0

Lignes rayées nulles : 0

Enregistré à : RECETTE PRINCIPALE DE BORDEAUX-MERIGNAC
 Le 19/12/2005 Bordeaux n°2005/835 Case n°1
 Enregistrement : 15 €
 Timbre : 60 €
 Total liquidé : soixante-quinze euros
 Montant reçu : soixante-quinze euros
 L'Agent
 Ext 4033