

COPIE EXECUTOIRE

**21 août 2013**

œ

**BAIL COMMERCIAL**

**SCI JULSEB  
SARL SERRES ZARAGOZA**

œ

L'AN DEUX MIL TREIZE

Le vingt et un août,

A MERIGNAC,

Maître Gérard CAZALIS, notaire soussigné, associé de la société civile professionnelle dénommée "SCP CAZALIS, DUPLANTIER & LOUSTALOT", titulaire d'un office notarial dont le siège est à DAX (40100), 1 place Hector Serres, Résidence le Consul,

A reçu en la forme authentique, le présent acte contenant **BAIL COMMERCIAL**, à la requête des personnes ci-après identifiées :

### **IDENTIFICATION DES PARTIES**

#### **BAILLEUR**

La société dénommée "SCI JULSEB", société civile immobilière, dont le siège social est à SAINT PAUL LES DAX (40990), 15 Rue du Général de Larminat, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de DAX (40990) et inscrite au SIREN sous le numéro 499281830.

Représentée par :

Monsieur Sébastien SALY, demeurant à BEGLES (33130) 15,17 rue Chevalier de la Barre,

Gérant de ladite société et en cette qualité ayant tous pouvoirs pour représenter la société, en vertu des statuts.

La société JULSEB ci-après dénommée « Le Bailleur ».

#### **PRENEUR**

La société dénommée "SERRES ZARAGOZA", société à responsabilité limitée, au capital de 20 000,00 Euros, dont le siège social est à BEGLES (33130) 15,17 Rue du Chevalier de la Barre, immatriculée au registre du commerce et des sociétés de BORDEAUX et inscrite au SIREN sous le numéro 794 272 120.

Représentée par :

Monsieur Alain SERRES, demeurant à BEGLES (33130) 15,17 rue Chevalier de la Barre, et Madame Mercedes ZARAGOZA RICHARTE, demeurant à BEGLES (33130) 15,17 rue Chevalier de la Barre,

Gérants de ladite société et en cette qualité ayant tous pouvoirs pour représenter la société.

La société SERRES ZARAGOZA ci-après dénommée " Le Preneur " ou « Le

### PRESENCE - REPRESENTATION

La SCI JULSEB est représentée comme indiqué ci-dessus.

Il est précisé que la dénomination « Le Bailleur » s'appliquera tant à la SCI JULSEB qu'à son représentant.

La société SERRES ZARAGOZA est représentée comme indiqué ci-dessus.

Il est précisé que la dénomination « Le Preneur » ou " le locataire " s'appliquera tant à la société qu'à son représentant.

### BAIL COMMERCIAL

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR qui accepte,

L'immeuble dont la désignation suit,

Etant précisé que ce bail sera régi par les articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce portant statut des baux commerciaux,

### DESIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUE

Un immeuble situé à BEGLES (Gironde), 15 et 17 Rue du Chevalier de La Barre, comprenant bâtiment élevé d'un rez de chaussée et d'un étage, composés, savoir :

\* au rez-de-chaussée : d'un hall d'entrée, d'une salle de restaurant, sanitaires, d'une cuisine, arrière cuisine, d'un bureau, dégagement, d'une salle de séjour, une salle de bains WC, une chambre,

\* à l'étage : une chambre, et combles,

Dépendances, savoir :

\* réserve composée d'une chambre froide, local technique, et une pièce,

\* un cabanon en bois,

\* un vestiaire,

\* un garage,

Terrain en nature de sol cour et, parkings

Le tout figurant au cadastre comme suit :

Section	N°	Lieu-dit Adresse	Contenance cadastrale
AL	325	15 RUE CHEVALIER DE LA BARRE	0 ha 06 a 12 ca
AL	752	9 RUE CHEVALIER DE LA BARRE	0 ha 02 a 11 ca
AL	753	9 RUE CHEVALIER DE LA BARRE	0 ha 00 a 97 ca
		<b>TOTAL</b>	<b>0 ha 09 a 20 ca</b>

Tels que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination pouvant en dépendre, servitudes et mitoyennetés, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir vus et visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

## PLAN

L'immeuble figure en teinte verte sur le plan cadastral dont une copie est demeurée annexée aux présentes.

## RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE

### a) Titre de Propriété du BAILLEUR.

Le BAILLEUR est bien propriétaire de l'immeuble loué, pour l'avoir acquis de Monsieur René Jean-Paul GENGOUX, né à SAINT HILAIRE DE RIEZ 585270), le 8 mars 1951 et Madame Annie Jeanne Marie Paule ROUSSEAU, née à NANTES (44000), le 12 Juin 1957, demeurant ensemble à LANDIRAS (33720), Bassibey, aux termes d'un acte reçu par Me Jean-Marie SANMARTIN, Notaire associé à BORDEAUX (Gironde), le, 5 septembre 2007.

Il est ici précisé que le titre de propriété du Bailleur n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

Le bailleur déclare que l'immeuble loué n'est grevé d'aucune autre servitude que celle pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

### b) DIAGNOSTICS IMMOBILIERS

Un ensemble de diagnostics techniques a été établi par le Cabinet d'EXPERTISES DANDO LABENNE, 4 avenue d'Aspremont, 40230 SAINT VINCENT de TYROSSE dont l'enseigne est "AGENDA" les 25 et 29 juillet 2013, comprenant une série de documents destinés à l'information du Preneur, savoir :

L'information porte sur des diagnostics relatifs au bien loué lui-même et à ses équipements.

Le diagnostiqueur a également fourni au bailleur l'attestation sur l'honneur certifiant qu'il remplit les obligations de compétence, de garantie et d'assurance mises à sa charge par l'article R 271-3 du Code de la construction et de l'habitation.

Une copie de cette attestation est annexée aux présentes.

Le contenu de ce dossier est ci-après relaté :

#### **Etat des risques technologiques**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le Bailleur informe le Preneur que l'immeuble loué n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques.

#### **Etat des risques naturels**

Conformément aux dispositions de l'article L. 125-5 du Code de l'environnement, le bailleur informe le preneur que l'immeuble objet du présent bail commercial n'est pas situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Cependant, il est ici précisé que la commune de BEGLES fait néanmoins partie de celles répertoriées dans la liste des communes arrêtée par le Préfet dotées d'un plan de prévention des risques naturels, et que l'aléa pris en compte est l'inondation .

Le PPRI a été approuvé le 7 Juillet 2005, et mis en révision le 2 mars 2012.

#### **Déclarations sur les sinistres**

Le Bailleur déclare en outre qu'à sa connaissance, l'immeuble loué 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.

### **Zone de sismicité**

L'immeuble loué étant situé dans une zone de sismicité définie par décret en Conseil d'Etat, et afin de remplir son obligation d'information envers le Preneur, le Bailleur déclare :

- qu'un état des risques fondé sur les informations mises à disposition par le Préfet est demeuré ci-annexé et dont il résulte que la commune de BEGLES est située dans une zone de sismicité faible - Zone 2.

### **Absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante**

Les parties reconnaissent avoir été informées par le notaire soussigné de l'obligation du Bailleur de tenir à la disposition du Preneur le dossier technique amiante du bâtiment loué regroupant notamment les informations relatives à la recherche et à l'identification des flocages, calorifugeages et faux plafonds ainsi que l'évaluation de leur état de conservation le cas échéant.

Ce document délivré conformément aux articles L1334-12-1, R1334-14, R1334-17, R1334-18, R1334-20, R1334-21 et R1334-23 à R1334-29-3 du Code de la Santé Publique – Arrêtés du 12/12/2012 – Norme NF X 46-020, en date du 25 Juillet 2013, accompagné par le Dossier Technique Amiante, établi par Cabinet d'EXPERTISES DANDO LABENNE, 4 avenue d'Aspremont, 40230 SAINT VINCENT de TYROSSE dont l'enseigne est "AGENDA" et est demeuré ci-annexé après mention.

Il en résulte notamment :

« Il n'a pas été repéré de matériaux et produits contenant de l'amiante ».

### **Diagnostic de performance énergétique**

Les biens loués constituant un bâtiment clos et couvert existant ne font pas partie des exceptions limitativement prévues à l'article R. 134-1 du Code de la construction et de l'habitation, elles entrent dans le champ d'application de l'article L. 271-4 du même code.

En conséquence, la production d'un diagnostic de performance énergétique est exigée pour la location de ces biens, tel que le prévoient les dispositions de l'article 2 du décret n° 2006-1147 du 14 septembre 2006.

Ce diagnostic a été établi par Cabinet d'EXPERTISES DANDO LABENNE, sus nommé, le 29 Juillet 2013, soit depuis moins de dix ans.

L'échelle des consommations énergétiques classe les immeubles de "A" (peu énergivore) à "G" (fortement énergivore). Les biens loués sont en catégorie "G".

L'échelle des émissions de gaz à effet de serre classe les immeubles de "A" (faibles émissions) à "G" (fortes émissions). Les biens loués sont en catégorie "E".

Il est ici précisé que les travaux indiqués dans ce diagnostic ne sont que des préconisations et ne sont en aucun cas obligatoires.

Le Preneur reconnaît que ce diagnostic n'a qu'une valeur indicative et qu'il ne pourra pas s'en prévaloir à l'encontre du Bailleur.

### **Constat de risque d'exposition au plomb**

Le bailleur a fait établir un constat de risque d'exposition au plomb Juillet 2013, par Cabinet d'EXPERTISES DANDO LABENNE, Avenue d'Aspremont, 40230 SAINT VINCENT

DE TYROSSE, sus nommé le 29 juillet 2013, et qui demeurera ci-annexé après mention.

Il en résulte notamment ce qui suit :

« Dans le cadre de la mission décrit en tête de rapport, il a été constaté l'existence de risque potentiel d'exposition au plomb ».

Le bailleur ne sera tenu à aucune garantie à l'égard du preneur, qui l'accepte, à raison de la présence éventuelle de plomb qui pourrait affecter les biens loués.

Le preneur déclare faire son affaire personnelle de cette situation, sans recours possible contre le Bailleur.

#### **Etat de l'installation intérieure d'électricité**

Le bailleur a fourni au preneur qui le reconnaît un état de l'installation intérieure d'électricité établi par Cabinet d'EXPERTISES DANDO LABENNE, sus nommé le 29 Juillet 2013, et qui demeurera ci-annexé après mention.

Il résulte de cet état que l'installation intérieure d'électricité présente des risques de nature à porter atteinte à la sécurité des personnes.

En effet l'installation intérieure d'électricité comporte une ou des anomalies pour lesquelles il est vivement recommandé d'agir afin d'éliminer les dangers qu'elles présentent.

La personne ayant réalisé ledit état répond aux conditions de compétence et d'assurance visées à l'article L 271-6 du Code la construction et de l'habitation.

Le preneur fera son affaire personnelle des travaux nécessités pour la mise en conformité de l'installation. et des risques résultant de cette situation.

Il s'interdit d'exercer un recours quelconque contre le bailleur à ce sujet.

#### **AFFECTATION DES LIEUX LOUES**

Le preneur déclare qu'il entend exercer dans les lieux, l'activité de « restaurant, dancing, vente de vins et spiritueux à emporter ».

Après consultation des documents d'urbanisme, il s'avère qu'il n'y a pas d'obstacles juridiques à l'exercice d'une telle activité.

L'immeuble loué comporte :

- une partie destinée à être affectée à usage commercial,
- une partie à usage d'habitation (au rez de chaussée du bâtiment principal : une chambre, un séjour, un bureau, une salle de bains, et à l'étage une chambre.)

Le locataire ne pourra utiliser la partie des lieux loués à usage commercial que pour l'exercice de l'activité de « restaurant, dancing, vente de vins et spiritueux à emporter » et la partie des lieux loués à usage d'habitation qu'à ce dernier usage.

Les lieux loués ne pourront être affectés même temporairement à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle sus-indiquée.

La location sera considérée pour le tout et indivisément comme à usage commercial.

Il est interdit au preneur d'utiliser à un titre quelconque la partie habitation des locaux loués pour les besoins de son commerce.

## DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de **NEUF (09) ANNEES** entières et consécutives, à compter du 20 août 2013 pour se terminer à pareille époque de l'année 2022.

Conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de commerce, le locataire aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé par acte d'huissier au moins six mois à l'avance.

En cas de congé tardif ou donné selon les formes irrégulières, le bail se renouvellera pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Il est rappelé par ailleurs que le bailleur tient de l'article L 145-4 du Code de commerce la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale s'il entend invoquer les dispositions des articles L 145-18, L 145-24 du Code de commerce, afin de reconstruire l'immeuble, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le rédacteur des présentes a informé le preneur de l'obligation qui lui est faite de s'immatriculer au registre du commerce et des sociétés et si nécessaire au répertoire des métiers, et des conséquences du défaut d'immatriculation, qui peut entraîner un refus de renouvellement du bail sans indemnité d'éviction.

Le preneur devra faire son affaire personnelle de cette immatriculation à ses frais exclusifs.

## CONDITIONS FINANCIERES DU BAIL

### A) LOYER

#### 1°) Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel de **un loyer annuel de : QUARANTE DEUX MILLE EUROS (42.000 euros) hors taxes.**

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée.

Le preneur s'engage en conséquence à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur au jour de chaque échéance.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

#### 2°) Paiement du loyer

Le loyer convenu soit un montant mensuel de 3 500,00 Euros HT, sera payable mensuellement et d'avance le 1<sup>er</sup> de chaque mois, par le PRENEUR entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou tout autre endroit indiqué par eux.

Le premier paiement aura lieu le 1<sup>er</sup> septembre 2013.

Le prorata du loyer pour la période courant de ce jour à la date du 31 août 2013 est réglé ce jour, par le preneur au bailleur, en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

Le bailleur sera tenu de délivrer gratuitement quittance.

Toute quittance remise lors de paiement par chèque le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le bailleur percevra de plein droit et sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, un intérêt de retard

calculé au taux de base de l'intérêt légal majoré de huit points.

### 3) Révision du loyer :

A compter du jour de la signature de l'acte authentique et pour chacune des années suivantes à cette même date anniversaire, le loyer variera automatiquement sans que le bailleur ait à formuler de demande particulière à cette fin.

Cette variation annuelle et automatique sera proportionnelle à la variation de l'indice national l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE est celui du l'indice national du coût de la construction publié par l'INSEE est celui du 1er] trimestre 2013 qui s'élève à 1646,00].

### Retard dans la publication de l'indice.

Si à la date anniversaire du bail, date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, un des indices de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux.

Un réajustement interviendra lors de la publication et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le locataire.

### Disparition de l'indice

Pour le cas où l'indice choisi viendrait à disparaître ou cesserait d'être publié, le nouvel indice qui lui serait substitué s'appliquerait de plein droit, en tenant compte des coefficients de raccordement officiels ou officieux publiés par l'INSEE.

Si aucun indice de substitution n'est publié, auquel l'indice supprimé pourrait se raccorder, un expert sera choisi d'un commun accord par les parties, ou à défaut d'accord, désigné à la requête de la partie la plus diligente par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance, du lieu de situation de l'immeuble statuant en référé. Il aura pour mission de rechercher un nouvel indice en relation, soit avec l'objet du contrat, soit avec l'activité de l'une ou l'autre des parties. L'indice, ainsi déterminé et choisi par l'expert, entrera en application à compter rétroactivement de la disparition de l'indice stipulé à l'origine.

Si pour une raison quelconque l'une ou l'autre des parties négligeait de se prévaloir du bénéfice de la présente clause, le fait de payer ou d'encaisser le loyer à l'ancien taux ne saurait être, en aucun cas, considéré comme une renonciation implicite à invoquer le jeu de l'indexation. Pour pouvoir être prise en considération, cette renonciation devra résulter d'un accord écrit.

Le bailleur déclare que la clause d'indexation constitue une stipulation essentielle et déterminante de sa volonté de contracter, sans laquelle le présent bail n'eût pas été conclu.

## **B) DEPOT DE GARANTIE**

Le PRENEUR verse à ce jour au BAILLEUR qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de **TROIS MILLE CINQ CENTS EUROS (3.500 euros)**, à titre de dépôt de garantie.

Ce paiement a été effectué en dehors de la comptabilité du notaire soussigné.

Cette somme est affectée à titre de nantissement, en garantie de l'exécution par le locataire de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt ne sera pas productif d'intérêts.

LE PRENEUR ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer.

Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Lors de chaque augmentation du loyer quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au preneur, ledit dépôt restera acquis au bailleur à titre de premiers dommages et intérêts.

### C) CHARGES

Le preneur devra supporter et rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges afférentes aux locaux loués, le loyer étant stipulé "net de charges", et notamment :

WEANT -

Ces charges seront payées de la manière suivante :

Le preneur versera chaque mois en sus du loyer une provision égale au douzième de la somme lui incombant au titre du budget prévisionnel des charges.

Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels, le bailleur ou son mandataire arrêtera les comptes de l'année écoulée et les adressera au preneur avec les pièces justificatives à l'appui en lui réclamant le complément dû en cas d'insuffisance de provision ou en le créditant de l'excédent payé selon le cas.

### D- IMPOTS ET TAXES

Le preneur acquittera ses impôts personnels : la taxe d'habitation, la contribution économique territoriale, taxes annexes aux précédentes, taxes professionnelles et généralement tous impôts, contributions et taxes fiscales ou parafiscales, auxquels il est et sera assujéti personnellement et dont le bailleur pourrait être responsable pour lui au titre des articles 1686 et 1687 du Code général des impôts ou de toute autre titre quelconque.

Il devra justifier de leur acquit au bailleur à toute réquisition et notamment, à l'expiration du bail, avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériels et marchandises.

Le locataire remboursera au bailleur l'ensemble des taxes et impôts afférents aux locaux loués et notamment :

- la taxe de balayage,
- la taxe d'enlèvement des ordures ménagères,
- la taxe sur les revenus locatifs,
- la taxe foncière.

### ETAT DES LIEUX LOUES

Le locataire prendra les lieux loués dans l'état où ils se trouveront au moment de son entrée en jouissance, et sans pouvoir exiger aucune réfection, remise en état, adjonction d'équipements supplémentaires, ou travaux quelconques, même s'ils étaient rendus nécessaires par l'inadaptation des locaux à l'activité envisagée, par la vétusté, ou par des vices cachés.

Un état des lieux par huissier sera établi à frais communs lors de l'entrée dans les lieux du locataire.

Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Un état des lieux par huissier sera établi à frais communs lors de l'entrée dans les lieux du locataire.

Les parties au présent bail conviennent que la charge de tous les travaux qui pourraient être nécessaires pour mettre l'immeuble loué et les équipement et installations compris dans la location en conformité avec la réglementation existante (notamment les "travaux d'hygiène et de

sécurité") sera exclusivement supportée par le locataire.

Le locataire accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier, et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

Le locataire reconnaît avoir été informé de ce que l'installation électrique de l'immeuble n'est pas conforme aux normes réglementaires.

Il accepte de faire son affaire personnelle de cette situation et de prendre à sa charge l'ensemble des travaux, aménagements et équipements divers nécessaires pour répondre aux exigences de la réglementation en vigueur, sans que le bailleur puisse être inquiété à ce sujet.

Il en sera de même si cette réglementation vient à se modifier et que, de ce fait, l'immeuble loué n'est plus conforme aux normes réglementaires.

### ENTRETIEN , TRAVAUX et REPARATIONS

#### 1° Entretien des lieux loués

Le locataire entretiendra les lieux loués en bon état, en effectuant au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires toutes les réparations auxquelles il est tenu aux termes du présent bail, de manière à restituer les lieux loués en bon état en fin de bail.

Il devra plus généralement maintenir en bon état d'entretien, de fonctionnement, de sécurité et propreté l'ensemble des locaux loués, les vitres, plomberie, serrurerie, menuiserie, appareillage électrique et sanitaire, ainsi que les accessoires et éléments d'équipement, procéder à leur remise la peinture de ceux-ci aussi souvent qu'il sera nécessaire ; remplacer, s'il y avait lieu, ce qui pourrait être réparé, entretenir les revêtements de sols en parfait état et notamment remédier à l'apparition de tâches, brûlures, déchirures, trous ou décollements, et veiller à la sécurité d'usage et de circulation, reprendre au fur et à mesure toute dégradation qui pourrait se produire dans les locaux loués.

Le preneur aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux loués.

Le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites.

Les frais de ravalement qu'ils soient imposés par la règlementations existante ou décidés par le BAILLEUR seront à la charge du preneur.

Le preneur devra prévenir immédiatement le bailleur de tous dommages et dégradations qui surviendraient dans les locaux loués et qui rendraient nécessaires des travaux qui, aux termes du présent bail seraient à sa charge.

Faute de satisfaire à cette obligation, il serait responsable des préjudices de tous ordres engendrés par son silence ou par son retard.

#### 2° - Travaux en cours de bail

##### a) Travaux par le preneur

Le preneur ne pourra en toute hypothèse, et même s'il s'agit de travaux imposés par la réglementation, effectuer aucun travaux concernant les éléments porteurs de fondation et d'ossature participant à la stabilité et à la solidité de l'édifice (gros œuvre) ou au clos, au couvert et à l'étanchéité sans une autorisation écrite et préalable du bailleur et de son architecte.

Les frais d'intervention de l'architecte du bailleur seront à la charge du preneur.

Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués sans le consentement préalable et par écrit

A

B

SS



du bailleur aucun changement de distribution.

Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur resteront en fin de bail la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, et ce aux frais du preneur.

Pour l'application de la présente clause, il faut entendre par « fin de bail, » la fin des relations contractuelles entre les parties, pour quelque cause que ce soit.

#### b) Travaux effectués par le bailleur

Le preneur souffrira sans indemnité, toutes les constructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble et il ne pourra demander aucune diminution de loyer quelle qu'en soient l'importance et la durée, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le preneur devra souffrir tous travaux intéressant l'immeuble, rendus nécessaires pour son amélioration, ainsi que toutes réparations.

Le preneur devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et déclarations ainsi que toutes installations qu'il aurait faites et dont l'enlèvement serait utile pour la recherche et la réparation des fuites de toute nature, de fissures dans les conduits de fumée ou de ventilation, notamment après incendie ou infiltrations et pour l'exécution du ravalement, ainsi qu'en général tous agencements, enseignes, etc. dont l'enlèvement serait utile pour l'exécution des travaux affectant les lieux loués.

Si, dans les locaux loués existent des trappes de visite pour l'accès aux canalisations de climatisation, d'électricité, de téléphone, de télédistribution etc... Qui seraient susceptibles de desservir d'autres locaux contigus, l'ouverture desdites trappes et l'accès auxdites trappes devra toujours être autorisé par le preneur, ainsi que le passage des ouvriers et autres hommes de l'art pour les travaux de connexion, notamment électriques, informatiques et téléphoniques.

#### 3° - Réparations

Le bailleur n'aura à sa charge que les grosses réparations telles qu'elles sont définies par l'article 606 du Code Civil : réfection en leur entier des couvertures, des poutres des gros murs.

Toutes les autres réparations sont à la charge du preneur, même dans le cas où elles seraient rendues nécessaires par la vétusté ou par les vices cachés ou encore par cas fortuit ou de force majeure.

La remise en état ou la réfection complète des installations et des éléments d'équipements de l'immeuble incombera en toute hypothèse au locataire.

Le locataire s'oblige à exécuter les réfections et réparations à sa charge au fur et à mesure qu'elles deviendront nécessaires.

A défaut d'exécution par l'une ou l'autre des parties des obligations de réparations lui incombant, soit en vertu de la loi, soit en vertu du présent bail, l'autre partie pourra se faire autoriser judiciairement à les faire exécuter aux frais de la partie défaillante dans les conditions fixées par le juge.

### **OBLIGATIONS DU LOCATAIRE CONCERNANT LA JOUISSANCE DES LIEUX LOUES**

### 1°- Modalités de jouissance des locaux par le preneur

Le locataire devra jouir des lieux loués en bon père de famille en respectant la destination qu'il leur a été donnée,

Il veillera à ce que la tranquillité et le bon ordre de l'immeuble ne soient troublés ni par son fait, ni par celui de ses préposés, de ses fournisseurs ou de ses clients. . Il devra notamment prendre toutes précautions pour éviter tous troubles de jouissance, notamment par le bruit et les odeurs, les fumées et pour empêcher l'introduction d'animaux ou d'insectes nuisibles, tels que rats, souris, cafards, punaises ou autres.

Il lui appartiendra de se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police , règlements sanitaires et veiller au respect des règles d'hygiène , de salubrité, etc...

Sur un plan plus général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les voisins aucun trouble de voisinage.

En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation de l'activité commerciale, le preneur devra l'assurer en conformité rigoureuse avec les prescriptions légales et administratives pouvant s'y rapporter.

Le preneur fera son affaire personnelle, de façon que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués. Il aura à sa charge toutes les transformations et réparations quelconques nécessitées par l'exercice de son activité, tout en restant garant vis-à-vis du bailleur de toute action en dommages-intérêts de la part des voisins ou des tiers que pourrait provoquer l'exercice de cette activité.

Il devra en outre faire son affaire personnelle, sans pouvoir exercer de ce fait aucun recours contre le bailleur, de toute réclamation ou injonction qui pourrait émaner des autorités compétentes concernant les modalités de l'occupation par lui desdits locaux, de toutes les autorisations administratives éventuelles afférentes à son aménagement et/ou son utilisation des locaux loués ou à l'exercice de son activité dans lesdits locaux.

Le bailleur ne pourra en conséquence encourir aucune responsabilité en cas de refus ou de retard dans l'obtention des ces autorisations.

### 2°- Obligations diverses concernant la jouissance des lieux

Le preneur devra exercer une surveillance constante sur son personnel, veiller à sa bonne tenue, et qu'il ne trouble pas le voisinage par des cris, des conversations, des chants ou de toute autre manière.

Il lui appartiendra de veiller au respect des règles d'hygiène, de salubrité.

Il est expressément convenu entre les parties que le preneur devra faire exécuter à ses frais tous les travaux de mise en conformité des locaux loués qui seraient prescrits par les autorités administratives ou de police pour tous ces motifs.

Il devra supporter les charges de ville, de police et de voirie dont tous les locataires sont habituellement redevables, notamment celles de balayage, d'éclairage, d'arrosage.

Il lui incombera de rembourser au bailleur le montant des charges que ce dernier aurait éventuellement avancées.

Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra supporter les travaux exécutés sur la voie publique, sauf à faire valoir son recours contre la ville.

Il ne pourra rien faire et ne rien laisser faire qui soit susceptible d'engendrer la détérioration des locaux loués et devra sans délai signaler au bailleur toutes dégradation et détériorations

survenues dans ces locaux qui impliqueraient la réalisation de travaux incombant au bailleur.

Il devra faire ramoner à ses frais par l'entrepreneur du propriétaire les cheminées, poêles, fourneaux et conduits de fumée pouvant desservir les lieux loués, toutes les fois qu'il sera nécessaire suivant les prescriptions administratives et en fin de bail.

Il ne pourra faire usage d'aucun appareil de chauffage à combustion lente.

Le fait du ramonage par l'entrepreneur du propriétaire ne dispensera pas le preneur de la surveillance ni de la responsabilité qui lui incomberait sur le fondement de l'article 1733 du Code Civil.

Le preneur ne pourra faire aucune installation de marquises, vérandas, auvents, stores extérieurs quelconques sans le consentement exprès et par écrit du bailleur et sans avoir obtenu au préalable les autorisations nécessaires;

Dans le cas où une telle autorisation lui serait accordée, il devra maintenir l'installation en bon état d'entretien et veiller à sa solidité pour éviter tout accident.

Les autorisations qui seraient données par le bailleur ne pourront en aucun cas engager sa responsabilité en raison des accidents qui pourraient survenir à qui que ce soit du fait de ces installations.

Il est ici précisé que la cour de l'immeuble loué est équipé d'une pergola extérieure, avec toiture de type polycarbonate. Le locataire devra veiller à son entretien régulier et éviter toutes dégradations de cet élément d'équipement.

Le preneur pourra installer, une enseigne extérieure portant son nom et la nature du commerce, sauf à se soumettre aux prescriptions administratives en réglementant la pose et l'usage et à acquitter toutes taxes pouvant être dues à ce sujet.

Cette enseigne ne pourra être posée que sur la façade de l'immeuble.

Le preneur ne devra faire aucune installation d'enseigne lumineuse sans le consentement du propriétaire.

Il ne pourra apposer sur la façade aucune affiche, ni écriteau quelconque.

Il veillera à ce que les enseignes qu'il aura placées soient toujours solidement maintenues. Il sera seul responsable des accidents que leur pose (qui sera, en tout état de cause, à ses frais, risques et périls) ou leur existence pourra occasionner.

En fin de bail, le preneur aura le droit d'indiquer son changement d'adresse par une affiche apposé sur la façade de la boutique.

Le locataire devra satisfaire à toutes les charges imposées par la réglementation en vigueur, notamment la réglementation municipale, la réglementation sanitaire ou concernant la salubrité ou l'hygiène, ainsi qu'à celles pouvant résulter de la réglementation d'urbanisme, et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

En particulier, il ne devra rien faire personnellement dans les lieux loués qui puisse entraîner l'application de la législation concernant les immeubles insalubres.

Le locataire ne pourra emmagasiner ou entreposer dans quelque partie que ce soit des lieux loués, des marchandises ou objets qui dégageraient des exhalaisons ou odeurs malsaines ou désagréables ou qui présenteraient des risques sérieux quels qu'ils soient et plus particulièrement d'incendie.

Le preneur ne pourra effectuer dans les locaux aucun travail bruyant de fabrication, de montage, d'emballage ou autre.

Il n'emploiera, notamment aucune machine ni aucun appareil qui produise des bruits ou des trépidations.

Sur le plan général, il devra prendre toutes précautions pour que l'exercice de son activité n'entraîne pour les voisins aucun trouble de voisinage.

Le locataire s'engage à détruire les parasites, insectes, rats, souris, etc. . Dans les locaux loués.

Si l'efficacité des mesures d'hygiène est subordonnée à une intervention dans l'ensemble de l'immeuble, le preneur donnera libre accès des lieux loués au personnel chargé de cette opération et il supportera sa part contributive des frais y afférents.

En toute hypothèse, le bailleur ne pourra être tenu pour responsable des dommages qui pourraient être occasionnés par les rongeurs aux biens du preneur.

Bien que la location ait dans son ensemble un caractère commercial ainsi qu'il a été dit précédemment, le preneur devra occuper la partie à usage d'habitation dans les conditions d'une location bourgeoise.

Le locataire ne pourra avoir dans les lieux loués aucun animal pouvant incommoder les voisins par ses cris, sa malpropreté ou la mauvaise odeur qu'il dégagerait, ou aucun animal dangereux ou agressif.

Le locataire s'oblige :

- à faire ramoner les conduits d'évacuation de fumée et de gaz et les conduits de ventilation au moins une fois l'an et en justifier au bailleur à première demande

- à ne faire usage d'aucun usage d'aucun appareil ou système de chauffage sans avoir fait vérifier à ses frais et sous sa responsabilité la conformité de l'installation avec les règles de sécurité en vigueur.

- à ne pas jeter des les descentes, conduits d'écoulement, d'évacuations et vide ordures de corps ou de produits susceptibles de les détériorer.

Les réparations qui deviendraient nécessaires si cette obligation n'était pas respectée seraient à la charge exclusive du locataire.

Le locataire s'engage plus particulièrement à veiller à ce que les sols ne soient pas détériorés, à surveiller les joints (carrelages murs et sols) et à les maintenir en état permanent d'étanchéité ; à prendre toutes dispositions pour éviter la rupture par le gel des compteurs et canalisations traversant les lieux loués.

Les réparations ou le remplacement des éléments de l'immeuble dégradés par la faute du locataire seraient à sa charge exclusive.

Il devra faire effectuer régulièrement le nettoyage des chéneaux et descendantes d'eaux pluviales intéressant les lieux loués ; faire également nettoyer les ciels vitrés et leurs grillages de protection au moins une fois l'an.

### 3°- Obligation de maintenir les locaux ouverts et obligation de garnissement

Le preneur devra maintenir les lieux constamment utilisés sous réserve d'une éventuelle fermeture pendant la période des congés payés annuels ou pour travaux.

Le preneur garnira les locaux de meubles suffisants en vue de leur utilisation normale, pour garantir le paiement de trois mois de loyer et l'exécution des clauses et conditions du bail.

### 4°- Visite des lieux

#### a)- En cours de bail

Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant, son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués et les visiter pour constater leur état, toutes les fois que cela paraîtra utile, sans que les visites puissent être abusives, à charge, en dehors des cas urgents, de prévenir au moins vingt quatre heures à l'avance.

Il devra également laisser pénétrer dans les lieux les ouvriers ayant à effectuer les travaux.

b)- En cas de vente de l'immeuble ou de relocation en fin de bail

En cas de mise en vente de l'immeuble, le preneur devra laisser visiter les lieux de 9 heures à 17 heures sans interruption les jours ouvrables.

Le preneur devra laisser visiter les lieux loués pendant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, dans les mêmes conditions que ci-dessus si le bailleur envisage sa relocation.

Si l'immeuble loué ou le local loué est mis en vente, le preneur devra laisser apposer sur la façade un calicot, un écriteau ou une enseigne indiquant que les locaux sont à vendre, ainsi que les nom, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la vente.

Il en sera de même en cas de relocation, mais seulement dans les six mois précédant l'expiration du bail : un écriteau une enseigne ou un calicot pourront être apposés sur la façade de l'immeuble indiquant que les locaux sont à louer, ainsi que les noms, adresse et numéro de téléphone de la personne chargée de la location.

**OBLIGATIONS DU BAILLEUR**

1°- Vices cachés

Le bailleur ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés pouvant affecter le sol, le sous sol ou les bâtiments.

2°- Responsabilités et recours

Le preneur renonce à tous recours en responsabilité ou réclamation contre le bailleur, et tous mandataires du bailleur, et leurs assureurs et s'engage à obtenir les mêmes renonciations de tous assureurs pour les cas suivants :

a) En cas de vol, de tentative de vol, de tout acte délictueux ou de toute voie de fait dont le preneur pourrait être victime dans les locaux loués,

Le preneur renonce expressément au bénéfice de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil, le bailleur n'assumant aucune obligation de surveillance.

b) En cas d'irrégularités, de mauvais fonctionnement ou d'interruption du service de l'eau, de l'électricité, du téléphone, des groupes électrogènes de tous systèmes informatiques s'il en existe et plus généralement des services collectifs et éléments d'équipement communs de l'immeuble ou propres aux locaux loués.

c) En cas de dégâts causés aux locaux loués et à tous éléments mobiliers s'y trouvant par suite de fuites, d'infiltrations d'humidité ou autres circonstances.

Le locataire sera seul responsable des dégâts causés par le gel dont il devra assumer la réparation. Il lui appartiendra en conséquence de prendre toutes précautions pour les éviter.

d) En cas d'agissements générateurs de dommages des autres occupants de l'immeuble, de leur personnel, fournisseurs et clients, de tous tiers en général, le preneur renonçant notamment à tous recours contre le bailleur sur le fondement de l'article 1719 alinéa 3 du Code Civil.

e) En cas d'accidents survenant dans les locaux loués ou du fait des locaux loués pendant le cours du bail quelle qu'en soit la cause.

Le preneur prendra donc à son compte personnel et à sa charge entière toute responsabilité civile en résultant à l'égard soit de son personnel soit du bailleur, soit des tiers sans que le bailleur puisse être inquiété ou poursuivi de ce chef

f) En cas de vice ou défaut des locaux loués, le preneur renonce particulièrement à se prévaloir des dispositions des articles 1719 et 1721 du Code Civil.

En outre, il est expressément convenu :

- que le preneur fera son affaire personnelle, sans recours contre le bailleur, de tous dégâts causés aux locaux par troubles, émeutes, grèves, guerre civile ainsi que des troubles de jouissance en résultant.

- qu'en cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, le preneur ne pourra rien réclamer au bailleur, tous les droits dudit preneur étant réservés contre l'Administration ou l'organisme expropriant.

### **ASSURANCES**

Le preneur devra assurer et maintenir assurés constamment, pendant la durée du bail, contre les risques d'incendie, le sol, les dégâts des eaux, les courts circuits, etc... tous les aménagements qu'il aura apportés aux locaux loués, les objets mobiliers, matériels ou immatériels et marchandises lui appartenant les garnissant, tous dommages immatériels consécutifs et notamment ses pertes d'exploitation, la perte totale ou partielle de son fonds de commerce, le recours des voisins ainsi que sa responsabilité civile envers tous tiers, notamment au titre d'accidents corporels survenus dans le local ou dont le preneur pourrait être responsable auprès d'une compagnie d'assurances notoirement solvable, acquitter exactement les primes ou cotisations de cette assurance et justifier du tout au bailleur à chaque réquisition de celui-ci.

La police devra comporter renonciation par la Compagnie d'assurances à tous recours contre le bailleur, tous mandataires du bailleur, toutes personnes ayant des droits de propriété ou de jouissance sur l'immeuble ou sur toutes autres parties de l'immeuble, ou les assureurs des personnes susvisées, pour la part des dégâts ou dommages dont ces derniers pourraient être responsables à quelque titre que ce soit.

Le preneur renonce expressément à tous recours et actions quelconques contre les personnes susvisées et leurs assureurs du fait des dommages susvisés ou du fait de la privation de jouissance des locaux loués.

Si l'activité exercée par le preneur entraînait, soit pour le bailleur, soit pour d'autres locataires de l'immeuble, soit pour les voisins, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime payée et de le garantir contre toutes les réclamations des autres locataires ou des voisins.

### **DESTRUCTION DES LOCAUX LOUES**

Si les locaux objet du présent bail venaient à être détruits en totalité par vétusté, vices de construction, faits de guerre, guerre civile, émeutes ou cas fortuit ou pour toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans indemnité.

Si toutefois, les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur ne pourrait obtenir qu'une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites à l'exclusion de la résiliation du bail.

### **CESSION - SOUS LOCATION**

#### Cession :

Le preneur ne pourra en aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au bail, sans le consentement express et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession de bail à son successeur dans le même commerce.

Dans tous les cas :

- toute cession ou sous-location devra être constatée par acte notarié,
  - le Locataire restera garant et répondant solidaire avec le cessionnaire du paiement des loyers et de l'exécution du présent bail et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires, occupant ou non les lieux loués.
  - le bailleur devra être convoqué à la signature de l'acte de cession par lettre recommandée ou par acte d'huissier qui devront être reçus par lui quinze jours au moins avant la date prévue.
- Cette convocation devra indiquer les lieu, jour et heure prévus pour la signature de l'acte de cession et s'accompagner de la remise au bailleur d'un projet- de l'acte de cession.
- une copie exécutoire de l'acte de cession, devra être remise au bailleur sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession, pour lui servir de titre exécutoire à l'encontre du ou des cessionnaires.

#### Sous location :

Toute sous location, totale ou partielle, ou plus généralement toute mise à disposition des lieux au profit d'un tiers de quelque manière et sous quelque forme que ce soit, même à titre gratuit et précaire, sont interdits.

### **RESTITUTION DES LIEUX**

Dans tous les cas où le locataire doit restituer les lieux, à la suite par exemple d'un congé donné par lui, d'un congé donné par le bailleur, ou d'une procédure de résiliation dd bail, ou d'une résiliation de plein droit résultant de la mise en jeu de la clause résolutoire, cette restitution ne sera considérée comme effective qu'à compter du jour où le locataire aura remis l'ensemble des clés des locaux loués au bailleur, lui-même ou à son mandataire.

Si le locataire se maintient indument dans les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 Euros par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

Enfin son expulsion ainsi que tous les occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de Grande Instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

Un mois avant de déménager, le preneur devra préalablement à tout enlèvement partiel du mobilier lui appartenant, justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours et de tous les termes de loyer et de charges et communiquer au bailleur sa future adresse.

Il devra également rendre les locaux loués en parfait état d'entretien, propreté et de réparations locatives et devra acquitter le montant des réparations qui pourraient être dues

A cet effet, un mois au plus tard avant le jour de l'expiration du bail ou celui de son départ effectif, s'il a lieu à une autre date, il sera procédé contradictoirement à l'état des locaux loués en présence d'un huissier qui comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au preneur.

Le preneur devra faire exécuter à ses frais l'ensemble de ces réparations avant la date prévue pour son départ effectif sous le contrôle de l'architecte du bailleur, dont il supportera également les honoraires.

Dans l'hypothèse où le preneur ne réaliserait pas les réparations dans ce délai comme dans celle où il ne répondrait pas à la convocation du bailleur ou se refuserait à signer l'état des locaux, le bailleur ferait chiffrer le montant desdites réparations par son architecte et le preneur devrait alors le lui régler sans délai.



Dans cette même hypothèse, le preneur serait redevable envers le bailleur d'une indemnité égale au loyer et aux charges, calculés prorata temporis pendant le temps d'immobilisation des locaux, nécessaire à la réalisation des réparations incombant au preneur.

### **RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUE**

"Le Bailleur" et "le Locataire" ont dispensé le Notaire rédacteur de requérir, préalablement à la signature de l'acte, un certificat d'urbanisme concernant les locaux dont le bail est cédé.

"Le Locataire" déclare connaître parfaitement ces locaux. Il ajoute avoir pris par lui-même tous renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

"Le Bailleur" et "le Locataire" déchargent le Notaire rédacteur de toute responsabilité, à ce sujet.

### **CHANGEMENT D'ETAT OU DE STATUT JURIDIQUE DU LOCATAIRE.**

Le changement d'état du locataire ou de l'occupant qu'il soit personne physique ou morale, devra être notifié au bailleur dans le mois de l'événement.

En cas de modification des statuts de la société preneuse, elle devra signifier au bailleur dans le mois de la modification le changement intervenu.

### **FUSION OU APPORT PARTIEL D'ACTIF**

En cas de fusion de sociétés ou d'apport partiel d'actif réalisé dans les conditions prévues aux articles L 236-22 et L 145-16 du Code de commerce, la société issue de la fusion ou bénéficiaire de l'apport devra prendre un engagement direct envers le propriétaire, tant pour le paiement du loyer et de ses accessoires que pour l'exécution des conditions du présent bail, afin que le propriétaire puisse exercer tous ses droits et actions, directement contre cette société, le tout sous peine de résiliation des présentes.

En cas d'apport à une société à responsabilité limitée, le bailleur pourra exiger, de chaque associé, la souscription à son profit d'un engagement solidaire personnel ou d'un cautionnement, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

En cas de cession à une société à responsabilité limitée, l'acte devra contenir l'engagement personnel et solidaire de chaque associé ou un cautionnement par ceux-ci, pour le paiement des loyers et accessoires et l'exécution des conditions des présentes.

### **CLAUSE RESOLUTOIRE**

A défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer ou de tout rappel de loyer consécutif à une augmentation de celui-ci, comme à défaut de tout remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou frais de poursuite et prestations qui en constituent l'accessoire, et notamment du commandement destiné à faire jouer la présente clause, ou enfin, à défaut de l'exécution, de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou encore d'inexécution des obligations imposées aux locataires par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter restés sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, il encourrait une astreinte de 500 euros, par jour de retard.

Il serait en outre débiteur d'une indemnité d'occupation établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majoré de 50%.

Enfin, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans

A

b

S.S



délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée.

### **CLAUSE PENALE**

A défaut de paiement du loyer, des accessoires et des sommes exigibles à chaque terme, quinze jours après réception par le locataire d'une lettre recommandée avec demande d'avis de réception demeurée sans effet, le dossier sera transmis à l'huissier et les sommes dues automatiquement majorées de 10 % à titre d'indemnité forfaitaire de frais contentieux et indépendamment de tous frais de commandement et de recette.

En outre, toute somme due en vertu du présent bail qui ne serait pas payée à son échéance exacte porterait intérêt au taux de base de l'intérêt légal, majoré de 8 points, et ce sans qu'aucune mise en demeure préalable soit nécessaire, le preneur se trouvant en demeure par le seul effet de la survenance du terme.

En cas de résiliation de plein droit ou judiciaire, le montant total des loyers d'avance ainsi que le dépôt de garantie restera acquis au bailleur à titre d'indemnisation forfaitaire et irréductible du seul préjudice résultant de cette résiliation sans préjudice de tous autres dus ou dommages et intérêts en réparation du dommage résultant des agissements du preneur ayant ou non provoqué cette résiliation.

### **DECLARATIONS FISCALES**

#### **OPTION POUR TAXE SUR LA VALEUR AJOUTEE**

Le BAILLEUR opte pour l'assujettissement des loyers à la TVA.

Il facturera en conséquence au locataire le montant de la taxe afférente, au taux en vigueur lors de l'exigibilité du loyer.

Cette taxe devra lui être réglée en même temps que le loyer lui-même selon les modalités et sanctions prévues au présent contrat.

Compte tenu de l'option pour le régime de la taxe sur la valeur ajoutée, le présent bail se trouve donc exonéré de tout droit proportionnel d'enregistrement.

### **MENTION LEGALE D'INFORMATION**

Conformément à la loi «Informatique et Libertés» du 6 Janvier 1978, l'office notarial dispose d'un traitement informatique pour l'accomplissement des activités notariales, notamment de formalités d'actes.

A cette fin, l'office est amené à enregistrer des données vous concernant et à les transmettre à certaines administrations, à des fins foncières, comptables et fiscales.

Les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant via l'office notarial dénommé "SCP CAZALIS, DUPLANTIER & LOUSTALOT", sis à DAX (40100), 1 place Hector Serres, Résidence le Consul - Tél : n° 0558900059 - Fax : 0558748936 - Adresse mail : [scp.cazalis.duplantier.loustalot@notaires.fr](mailto:scp.cazalis.duplantier.loustalot@notaires.fr) ou via le Correspondant à la protection des Données désigné par l'office à : [cpd-adsn@notaires.fr](mailto:cpd-adsn@notaires.fr).

### **FRAIS**

Le Preneur paiera tous les frais des présentes, honoraires dont le montant s'élève à euros hors taxes, y compris les frais de la copie exécutoire destinée au Bailleur, droits d'enregistrement, ainsi que tous ceux qui en seraient la suite ou la conséquence.

Le Preneur ou ses ayants droits devra, en outre, rembourser au Bailleur les frais des actes

extrajudiciaires et autres frais de justice, motivés par des infractions aux clauses et conditions des présentes ou aux dispositions réglementaires ou légales.

**COPIE EXECUTOIRE**

Une copie exécutoire du présent contrat de bail sera délivrée au Bailleur, sans frais pour lui.

**ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, les parties font élection de domicile :

Le Bailleur, en son siège social.,

Le Preneur dans les lieux loués.

LE PRESENT ACTE rédigé sur DIX NEUF pages,

A été signé par les parties et le Notaire, après lecture,

Aux lieu et date indiqués en tête des présentes.

Approuvés :

Renvois..... : 0

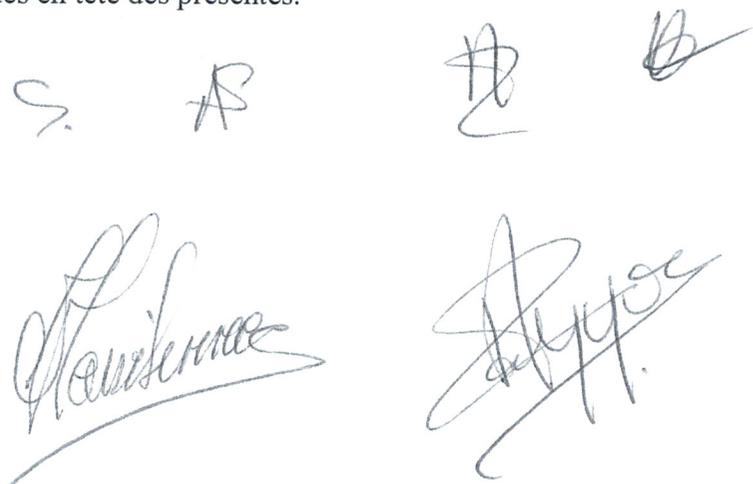
Mots rayés ..... : deux

Chiffres rayés .. : 0

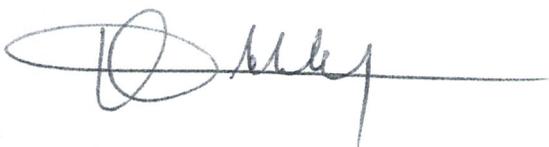
Lignes rayées.. : 0

Barres tirées

dans les blancs : 0

Handwritten initials and signatures, including 'S.S.', 'AB', and two distinct signatures.

A large, stylized handwritten signature.

A handwritten signature.