

## BAIL COMMERCIAL

Les parties reconnaissent expressément et sans équivoque que le présent bail est soumis aux dispositions du décret du 30 septembre 1953 non codifiées et des articles - L.145-1 et suivants du Code de commerce et renoncent aux dispositions de l'article 57 A de la loi du 23 décembre 1986.

### ENTRE LES SOUSSIGNÉS :

M. Stéphane COFFIN né le 24.10.1960 à NEUILLY-SUR-SEINE (Hauts de Seine) et Mme Béatrice GENSOLLEN née le 15 Décembre 1959 à MARSEILLE (1<sup>er</sup> Arrondissement, Bouches du Rhône) demeurant 16 Rue Sabater à MARSEILLE ( 7<sup>ème</sup> Arrondissement, Bouches du Rhône)

Ci-après dénommé « le bailleur »,

d'une part,

### ET :

Mme ELISABETH ROCHE Mademoiselle Elisabeth ROCHE née le 01.12.1973 à TARASCON (13) demeurant Chemin du Mas Neuf à BOULBON (Bouches du Rhône)

ci-après dénommé « le preneur »,

d'autre part,

### IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ DE CE QUI SUIT :

## CONDITIONS PARTICULIÈRES

Dans la mesure où elles dérogent aux conditions générales (chapitres 3 à 4 du présent bail) ce sont les conditions particulières qui s'appliquent.

## CHAPITRE I – DESCRIPTION

### Article 1 : OBJET

Le Bailleur fait bail à usage commercial, conformément aux articles du décret de 1953 non codifiées et aux articles L.145-1 et suivants du Code de Commerce, et donne à loyer au Preneur les lieux dépendant d'un immeuble à usage exclusivement commercial situé au **rez-de-chaussée de l'Hôtel de FERMINEAU 1 Place Georges CLEMENCEAU à BEUCAIRE (30)**.

Le Preneur s'engage à respecter et à faire respecter toutes les dispositions du présent bail.

### Article 2 : DÉSIGNATION

Les lieux loués se décomposent comme suit :

Une salle de bar, un W.C. avec lavabo, une ancienne cuisine, une cave formant le lot n° 10 de l'état descriptif de division. Sur la commune de BEUCAIRE (Gard), 1 Place Georges CLEMENCEAU.

Le Preneur déclare bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes, sans qu'il soit nécessaire d'en faire plus ample désignation, et les accepter dans l'état où ils se trouvent tels qu'ils existent, s'étendent et comportent avec toutes leurs dépendances. Et avoir reçu un extrait du règlement de copropriété dans lequel se trouve le lot loué annexé aux présentes.

Le Preneur déclare sous sa responsabilité que les locaux loués sont totalement compatibles avec les normes actuelles de l'activité prévue ci-après « DESTINATION », dont acte et décharge au Bailleur.

### **Article 3 : DURÉE**

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 01.03.2014 Il cessera dans les conditions fixées par l'article L.145-9 du Code de Commerce, le 28.02.2023.

Le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le Bailleur par acte extrajudiciaire notifié au plus tard six mois avant l'expiration de la période en cours.

Le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L. 145-21 et L 145-24 du Code du Commerce, afin de construire, de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

Le " Preneur " bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, sous réserve du respect des présentes, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

A défaut de congé de la part du " Bailleur " et de demande de renouvellement de la part du " Preneur " dans les délais et formes sus indiqués, le bail continuera par tacite reconduction pour une durée indéterminée avec les conséquences qui y sont attachées.

### **Article 4 : DESTINATION**

Les locaux faisant l'objet du présent bail pourront être consacrés par le "Preneur" à l'exploitation de CAFE-BAR à l'exclusion de toute autre même temporairement.

## **CHAPITRE II - CONDITIONS FINANCIERES**

### **Article 5 : LOYER**

Le loyer constitue une clause déterminante pour les deux parties de la conclusion du présent bail. Il s'entend hors taxes, hors charges et hors frais.

Le loyer évoluera dans les conditions fixées par la législation et suivant les modalités prévues ci-après.

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel hors taxes hors charges de 763.39 EUROS (Sept cent soixante trois Euros et trente neuf centimes) que le Preneur s'oblige à payer d'avance au Bailleur, le premier de chaque mois.  
Ce loyer correspond à la valeur locative.

### **Article 6 : PROVISIONS POUR CHARGES et TRAVAUX :**

Le PRENEUR devra supporter et rembourser au bailleur en sus du loyer l'ensemble des charges de copropriété afférentes aux locaux loués et calculées en fonction des tantièmes de copropriété affectés aux lots de copropriété loués, le loyer étant stipulé "net de charges". Toutefois, ne seront pas supportées par le locataire les charges correspondant à de grosses réparations, auxquelles le locataire n'aurait pas à participer en vertu des stipulations du présent bail et notamment les travaux visés à l'article 606 du Code Civil qui resteront à la charge du Bailleur.

Ces charges seront payées de la manière suivante : le preneur versera chaque mois, en sus du loyer une provision de cinquante cinquante Euros T.T.C. (50,00 Euros) par mois. Lorsqu'il aura été procédé à la régularisation des comptes annuels de copropriété, 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.

#### **Article 7 : CONTRIBUTIONS, IMPOTS, TAXES ET CHARGES DIVERSES**

Le Preneur s'engage à payer ses contributions personnelles, mobilières, taxe professionnelle, taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement ou relatives à son activité, auxquelles le Preneur est ou pourra être assujéti.

Le Preneur remboursera au Bailleur la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres, l'impôt foncier, la taxe sur les bureaux ou tout nouvel impôt sur les propriétés bâties ou non bâties, pour le lot loué en fonction des millièmes de copropriété.

Le Preneur s'engage à rembourser au Bailleur sur simple requête de sa part les sommes avancées par lui à ce sujet.

#### **Article 8 : DEPOT DE GARANTIE**

Il n'est pas versé de Dépôt de garantie.

#### **Article 9 : MODALITES DE REGLEMENT**

Tous paiements auront lieu au siège social du Bailleur ou chez son mandataire ou tout autre endroit indiqué par lui.

Il est expressément stipulé que tous les frais de relance préalable, de mise en demeure et d'huissier seront supportés par le Preneur.

L'envoi d'un avis d'échéance, postérieurement ou pour une période postérieure à la fin du bail ne pourrait résulter que d'une erreur matérielle et ne saurait donner lieu à aucune présomption de prolongation ou de constitution de nouveau bail.

#### **Article 10 : CLAUSE D'INDEXATION( art L145.39)**

Les parties conviennent expressément que le loyer sera révisé annuellement, à la date anniversaire de prise d'effet du bail, et indexé en fonction des variations de l'indice national des locaux commerciaux publié par l'INSEE.

Cette variation du loyer sera automatique et l'indexation sera appliquée sans qu'il soit nécessaire de la notifier préalablement au Preneur.

L'indice de référence étant précisé à l'article 13 ci-après, l'indice de révision sera celui du même trimestre de chaque année suivante.

Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus proche parmi ceux existant alors ou, faute d'accord entre les parties, de celui désigné par le Président du Tribunal de Grande Instance du lieu de situation des locaux loués.

#### **Article 11 : INDICE DE REFERENCE**

L'indice de référence retenu comme correspondant à la fixation du loyer initial est celui du 3<sup>ème</sup> trimestre 2013, soit 108.47 de l'indice des loyers commerciaux.

#### **Article 12 : CLAUSES PARTICULIERES**

Le bailleur ne souscrit pas à l'option pour la T.V.A.

### CHAPITRE III - CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit ci-après énoncées. Le Preneur accepte expressément celles-ci, sans pouvoir exiger aucune indemnité ni diminution du loyer fixé ci-dessus, et à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, si bon semble au Bailleur.

Elles n'auront leur valeur qu'autant qu'elles concordent avec les dispositions légales, notamment celles du règlement de copropriété de l'immeuble ou du local loué où s'appliquent à des services ou éléments d'équipement qui y sont ou y seront installés.

#### **Article 13 : ENTRETIEN - TRAVAUX - REPARATIONS**

Le Preneur s'oblige :

1. Prendre et tenir les lieux loués de façons constantes en parfait état de réparations locatives et menus entretiens à l'Article 1754 du Code Civil
2. Toutes les autres réparations, y compris celles énumérées à l'Article 606 du code Civil seront faites du consentement et sous l'autorité du bailleur mais le preneur en supportera la charge financière sous forme de complément de loyer
3. Supporter la charge de toutes les transformations ou améliorations nécessitées par l'exercice de son activité. Le preneur ne pourra toutefois faire dans les lieux loués sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur aucune démolition, aucun percement de mur ou cloison, aucun changement de distribution, ni aucune surélévation ; ces travaux, s'ils sont autorisés, auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Les travaux de transformation ou d'amélioration qui seront faits par le preneur, avec ou sans l'autorisation du bailleur, ne donneront pas lieu de la part du bailleur à une quelconque indemnisation au profit du preneur. En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.
4. Constructions : Le preneur ne pourra édifier sur les lieux loués aucune construction nouvelle sans l'autorisation expresse du bailleur. En cas d'autorisation, les travaux auront lieu sous la surveillance de l'architecte du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur. Toute construction nouvelle qui serait faite par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, deviendra la propriété du bailleur en fin de bail, sans indemnité.
5. Occupation / Jouissance : Le preneur devra jouir des biens suivant leur destination. Il veillera à ne rien ou laisser faire qui puisse apporter aucun trouble de jouissance au voisinage ; notamment quant aux bruits, odeurs et fumées et, de façon générale, ne devra commettre aucun abus de jouissance. Il devra satisfaire à toutes les charges de ville et règlement sanitaires, de voirie, d'hygiène, de sécurité, de salubrité ou de police, ainsi qu'à celles qui pourraient être imposées par tous les plans d'urbanisme ou d'aménagement, de manière que le bailleur ne puisse jamais être inquiété ou recherché à ce sujet. Il ne pourra rien faire ou laisser faire qui puisse détériorer les lieux loués et devra sous peine d'être personnellement responsable prévenir le bailleur sans retard et par écrit de toute atteinte qui serait portée à sa propriété et toutes dégradations et détériorations qui viendraient à être causées ou se produire aux biens loués et qui rendraient nécessaires des travaux incombant au bailleur. Il garnira les lieux loués et les tiendra constamment garnis de meubles, matériels en valeur et quantité suffisantes pour répondre au paiement exact des loyers et de l'accomplissement des charges du présent bail.
6. Il devra donner accès dans les lieux loués, au bailleur, à son représentant, à son architecte ou à ses entrepreneurs, aussi souvent qu'il est nécessaire. Lorsqu'un congé aura été délivré dans les délais prescrits, ou six mois avant l'expiration du présent bail, le bailleur et le preneur sera tenu de laisser visiter les lieux loués pendant les jours ouvrables sous peine de dommages-intérêts.
7. Il ne devra faire supporter aux planchers aucune surcharge et en cas de doute, s'assurer du poids autorisé auprès de l'architecte de l'immeuble.
8. Il ne pourra installer aucune machine ou moteur sans l'autorisation du bailleur. Faire supprimer sans délai ceux qui seraient installés après autorisation, si leur fonctionnement venait à motiver des réclamations justifiées des locataires ou voisins.

**ARTICLE 14 : ETAT DES LIEUX, ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES, REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE, D.P.E.**

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

Un constat contradictoire de cet état des lieux a été établi le 18.12.2013 et annexé au présent bail.

**ETAT DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES**

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques naturels prévisibles et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, un état des risques naturels et technologiques a été fourni au locataire et annexé au présent bail.

**REGLEMENTATION SUR L'AMIANTE**

L'article L 1334-13 premier alinéa du Code de la santé publique commande au BAILLEUR de faire établir un état constatant la présence ou l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante.

Un état établi par Le Cabinet ARPEGE, le 18.12.2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

Cet état ne révèle pas la présence d'amiante.

**DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Un état établi par Le Cabinet ARPEGE, le 18.12.2013, accompagné de l'attestation de compétence, est demeuré ci-joint et annexé après mention.

**Article 15 : RESPONSABILITE & ASSURANCES**

Le Preneur s'oblige :

1. De faire assurer les lieux loués en tenant compte des dispositions de la compagnie d'assurance couvrant le syndicat de copropriété (dont il supportera la quote part incombant au lot) et de celles du règlement de copropriété dont un extrait lui a été remis à cet effet, contre : l'incendie, les inondations (l'immeuble se trouvant en zone inondable), la foudre, les explosions et les radiations, ainsi que les risques locatifs et le recours de voisins ; de s'assurer également contre les dégâts des eaux et le bris de glaces, d'assurer le matériel, le mobilier et les marchandises, le tout auprès de compagnies notoirement solvables, et de justifier au Bailleur du paiement des primes ou cotisations, sans que ce dernier soit obligé de les réclamer. La police souscrite devra l'être pour valeur de reconstruction à neuf. Toutes indemnités dues à ce titre au preneur par toute compagnie d'assurance seront affectées au privilège du bailleur. ces diverses polices devront comporter une clause de renonciation expresse de recours contre le bailleur.  
Le Preneur devra supporter toute surprime d'assurance qui serait réclamée du fait de l'exercice de son commerce, de la nature de ses marchandises ou de son occupation, tant au Bailleur qu'aux autres Preneurs de l'immeuble, le cas échéant aux syndicats des copropriétaires des immeubles voisins qui en réclameraient le remboursement.  
Le Preneur devra justifier de l'ensemble de ses contrats ou des notes de couverture, et du paiement des primes, au jour de son entrée en jouissance, et pendant toute la durée d'occupation des lieux loués, sous peine de résiliation du bail.
2. De déclarer immédiatement à sa compagnie et au Bailleur tout sinistre ou dégradation s'étant produit dans les lieux loués, quand bien même il n'en résulterait aucun dégât apparent, et sous peine d'être tenu personnellement responsable et de rembourser au Bailleur le montant du préjudice direct et indirect résultant de ce sinistre. Le Preneur sera notamment responsable vis-à-vis du Bailleur du défaut de déclaration dudit sinistre en temps utile.

3. De s'assurer contre les dégradations pouvant survenir lors d'un emménagement ou d'un déménagement de son fait ou de celui de ses préposés. Au cas où le Preneur aurait recours à une entreprise extérieure, il s'oblige à demander le certificat d'assurance responsabilité civile professionnelle de cette dernière et de le produire au Bailleur à première réquisition.

#### **Article 16 : RECOURS**

Le Preneur s'oblige de renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur et son assureur:

1. en cas de vol, cambriolage ou tout autre acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le Preneur devra notamment faire son affaire personnelle de la garde et de la surveillance de ses locaux ;
2. pour les accidents matériels ou corporels pouvant résulter de la chute des appareils d'éclairage ou autres, la solidité de leur fixation n'étant pas garantie par le Bailleur ;
3. en cas de modification, d'interruption ou de suppression du système actuel de gardiennage ou de nettoyage indépendamment de la volonté du Bailleur ;
4. pour toutes les conséquences qui résulteraient de la remise des clés par le Preneur au préposé de l'immeuble ;
5. en cas d'impossibilité d'exploitation pour quelque cause que ce soit, indépendamment de la volonté du Bailleur ;
6. en cas de dégâts causés aux lieux loués ou aux marchandises ou objets s'y trouvant par suite de fuites sur canalisations, d'infiltrations au travers des conduites d'eau, des toitures ou vitrages, d'humidité provenant du sol, du sous-sol, ou des murs, de la condensation, du gel ou de la fonte des neiges ou glaces, le Preneur devant s'assurer contre ces risques ;
7. en cas d'arrêt du fonctionnement de l'ascenseur, du chauffage central ou de l'eau chaude ou tous autres installations ou équipements pour un motif quelconque, indépendamment de la volonté du Bailleur ;
8. pour tous dégâts causés aux lieux loués en cas de troubles, émeute, grève, attentat, guerre civile, ainsi que des troubles de jouissance en résultant ; de supporter, dans les mêmes conditions, toute réquisition partielle ou totale de l'immeuble et ses conséquences ;
9. si les locaux loués aux termes des présentes comportent un local en sous-sol, le Bailleur ne saurait, en aucun cas, être tenu pour responsable d'une insuffisance d'aération ou d'éclairage ou de l'impossibilité d'évacuer les eaux usées.

Toutes modifications rendues nécessaires du fait de ces inconvénients incomberont intégralement au Preneur ; en cas d'inondation dans les sous-sols, même par refoulement d'égout, le Bailleur n'aura aucune responsabilité du fait des marchandises détériorées ou de tous autres dégâts et le Preneur s'engage à ne réclamer aucune indemnité ni diminution de loyer.

Le Preneur devra, en outre, rendre le local inaccessible aux rongeurs, insectes et autres animaux nuisibles.

Dans le cas où par vétusté ou toute autre cause indépendante de la volonté du Bailleur, les lieux loués viendraient à être démolis en totalité ou en partie, et si cette partie était assez considérable pour empêcher la continuation de la location, le présent bail serait résilié de plein droit, sans indemnité. En cas de démolition pour cause d'utilité publique, les droits du Preneur sont réservés contre la ville ou l'Etat sans que rien ne puisse être réclamé au Bailleur.

#### **Article 17 : VISITE DES LOCAUX**

Le Preneur s'engage à :

1. laisser pénétrer dans les lieux le Bailleur ou son mandataire et, le cas échéant, les représentants du syndicat des copropriétaires de l'immeuble, chaque fois qu'ils le jugeront nécessaire, ainsi que l'architecte et les ouvriers chargés de l'exécution des travaux dans l'immeuble.

2. laisser à tout moment l'accès aux locaux loués, afin de limiter tous risques d'incendie, d'inondation ou autres.
3. laisser visiter les lieux loués, aussitôt le congé donné ou reçu ou en cas de mise en vente, seulement aux jours et heures d'ouverture du commerce, et de laisser afficher, en tel endroit qui conviendra au Bailleur, la remise en location ou la mise en vente des locaux.

#### **Article 18 : REGLEMENTS D'IMMEUBLE**

Le Preneur s'oblige à se conformer aux usages en vigueur, aux règlements de police, aux règlements de la copropriété dont il reconnaît avoir reçu copie le jour de la signature des présentes de la part du mandataire.

Le Preneur devra faire son affaire personnelle de tout manquement à ces prescriptions, le Bailleur ne devant en aucun cas être inquiété ou recherché à ce sujet.

#### **Article 19 : CESSION DE BAIL / SOUS LOCATION**

Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui doit recevoir le projet d'acte un mois avant la signature par lettre recommandée.

Toute cession devra avoir lieu par acte notarié. Les cessionnaires devront s'obliger solidairement avec le Preneur au paiement des loyers et à l'exécution des conditions du bail. Quant au Preneur, il restera solidaire de son successeur du paiement des loyers et de l'exécution des conditions du bail jusqu'à son terme.

En cas de mise en location-gérance du fonds de commerce exploité par le preneur, celui-ci pourra conférer au locataire-gérant un droit d'occupation des lieux, à la condition expresse que ce soit accessoire au contrat de location-gérance du fonds de commerce et mentionné comme tel.

Le preneur devra notifier au bailleur la mise en location gérance et lui remettre une copie du contrat.

Le locataire-gérant ne pourra jamais prétendre à quelque droit que ce soit vis-à-vis du bailleur.

Les dispositions de cet article s'appliquent en cas d'apport du bail en société.

Le preneur s'engage à exploiter personnellement son commerce et à occuper le local, conséquence du caractère « intuiti personae » du contrat à son égard.

Ainsi toute opération en contradiction de cette obligation, notamment de la location-gérance du fonds de commerce, la constitution d'usufruit sur le fonds de commerce, la sous-location du local, la cessions du droit au bail ou fonds, directe ou indirecte, résultant par exemple d'un changement de majorité dans le capital social du preneur ou d'un apport en société du droit au bail ou du fonds, est interdite, sauf dans le cas de cession du droit au bail dans le cadre de l'Article 34-3-1 du décret du 30 Septembre 1953 à un successeur dans le commerce conformément à l'article 35-1 du Décret, pour lequel le preneur doit requérir l'agrément express écrit et préalable du bailleur. En cas d'agrément du bailleur, le preneur se porte garant solidaire du bénéficiaire du respect des obligations dues au bailleur ; le preneur adresse une copie de l'opération au bailleur dès la conclusion de l'opérations à laquelle intervient le bailleur.

#### **Article 20 : MODIFICATIONS DE FORME JURIDIQUE**

Le Preneur s'engage à notifier au Bailleur les modifications de statuts de la société preneuse (transformation, changement de dénomination ou de raison sociale, changement de siège social, de représentant etc....) dans le mois de la modification.

En cas du décès du Preneur, les ayant droits seront conjointement et solidairement responsables de l'exécution du bail.

CONCOURS EVENTUEL D'UN FRANCHISEUR, d'UN CONCEDANT, ou d'un prêteur d'enseigne  
Le "Bailleur" renonce dès à présent à contester la propriété commerciale du "Preneur" au cas où celui-ci déciderait, pour augmenter son activité ou pour toutes autres raisons, de s'assurer le concours d'un franchiseur, d'un concédant, ou d'un prêteur d'enseigne.

#### **Article 21 : TELEPHONE /INTERNET**

Le Preneur fera son affaire personnelle de l'obtention des lignes de téléphonie et des installations téléphoniques, et restera en conséquence titulaire de ses lignes.

#### **Article 22 : RESTITUTION DES LOCAUX**

A la fin du bail, la partie la plus diligente convoquera l'autre à un état des lieux de sortie, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Avant de déménager, le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, du mobilier et du matériel, avoir acquitté la totalité des termes de loyer et accessoires et justifier par présentation des acquits du paiement des contributions à sa charge, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours.

Le Preneur devra, au plus tard le jour de l'expiration du bail, laisser les lieux loués en bon état de réparations locatives. A la suite de cet état des lieux le Preneur devra remettre les clés au Bailleur.

Nonobstant la remise des clefs, le bail se poursuivra jusqu'à la date d'expiration prévue aux conditions particulières ci-après, le loyer restant dû jusqu'à cette date. A défaut, l'état des lieux sera dressé le jour de l'expiration du bail. Au cas où le Preneur ne serait pas présent au jour et heure prévus pour l'état des lieux, celui-ci pourra être établi si bon semble au Bailleur en présence d'un huissier qui pourra se faire assister d'un serrurier pour pénétrer dans les locaux, les frais correspondants étant à la charge exclusive du Preneur.

Si des réparations ou des travaux s'avéraient nécessaires le bailleur fera établir des devis à ses frais et notifiera lesdits devis par lettre recommandée avec demande d'avis au réception au Preneur. Ce dernier devra, dans les quinze jours de la notification des devis, indiquer son accord ou son opposition sur lesdits devis.

Si le preneur indique son accord sur les devis ou si il ne prend pas position dans le délai précité, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra faire exécuter les travaux par les entreprises de son choix, en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur s'oppose aux devis que le bailleur aura fait établir et manifeste son intention de réaliser lui-même les travaux, il devra les faire exécuter par des entreprises qualifiées.

#### **Article 23 : EVACUATION DES LIEUX**

A défaut par le Preneur d'évacuer les lieux au plus tard à la date d'échéance du présent contrat, le Preneur sera redevable envers le Bailleur d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà pour chaque jour de retard à 2% du dernier loyer trimestriel HT.

### **CHAPITRE IV – AUTRES CONDITIONS**

#### **Article 24 : CLAUSE PENALE (article 1226 et suivants du Code Civil)**

En cas de non-paiement de toute somme due à son échéance et dès le premier acte d'huissier, le Preneur devra, de plein droit, payer en sus, outre les frais de recouvrement y compris la totalité du droit proportionnel dû à l'huissier de justice, 3% par trimestre du montant des sommes dues.

#### **Article 25 : CLAUSE RESOLUTOIRE**

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance ou à sa date normale d'exigibilité, de toute somme due en vertu du présent bail et notamment du loyer et des sommes



qui en constituent l'accessoire, tels que charges, frais de poursuite, intérêts, rappels de loyers ou charges consécutifs à une modification de leur montant, comme en cas d'inexécution d'une seule des conditions du bail ou de toute obligation légale ou réglementaire applicable au Preneur et un mois après un commandement de payer ou après une sommation d'exécuter demeurés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au Bailleur sans qu'il ait besoin de remplir des formalités judiciaires nonobstant toutes consignations ou offres réelles postérieures au délai ci-dessus.

Il suffira d'une ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel pour obtenir l'expulsion du Preneur et de tous occupants de son chef des lieux loués. Dans ce cas le dépôt de garantie restera acquis au Bailleur à titre d'indemnité sans préjudice de son droit à tous dommages et intérêts.

En cas de paiement par chèque ou par prélèvement sur compte bancaire ou postal, le montant du loyer et de ses accessoires ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement nonobstant la remise de toute quittance. La clause résolutoire sera acquise au Bailleur dans le cas où le chèque ou le prélèvement reviendrait impayé.

#### **Article 26: TOLERANCES**

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

#### **Article 27 : MODIFICATIONS ET FRAIS**

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites, et ce compris tous avenants, modifications au bail d'origine, novations, actes de révision et de renouvellement du bail, états de lieux, seront rédigés ou établis par le cabinet mandataire, à la charge du Preneur qui l'accepte.

Les honoraires du mandataire pour tout acte rédigé par ses soins sont affichés en ses locaux, la tarification applicable est celle en vigueur au jour de l'établissement de l'acte concerné.

#### **Article 28 : ELECTION DE DOMICILE**

Pour l'exécution des présentes, et notamment la signification de tous actes, les parties élisent domicile : le preneur dans les lieux loués, Le Bailleur à son siège social.elles attribuent compétence exclusive au tribunal du lieu de situation de l'immeuble.

Fait en 3 originaux, à TARASCON, le 10/03/14

Pièces annexes : copies des extraits des règlements de copropriété l'état des lieux effectué par le mandataire du Bailleur à la charge du bailleur, ERNT et diagnostique énergétique, amiante et surface.

#### **LE BAILLEUR**

« Lu et approuvé », signature

Lu et approuvé  


Lu et approuvé



#### **LE PRENEUR**

« Lu et approuvé », signature

Lu et approuvé

