

COPIE EXÉCUTOIRE

N° TAXE :

Du 2 et 3 juillet 2014

BAIL COMMERCIAL

Monsieur LEGRAND

S.C.P. Philippe CALLÈDE
NOTAIRE

2 bis rue de Nouchet
33640 CASTRES-GIRONDE

Tél. 05 56 67 01 36 - Fax 05 56 67 21 12

L'AN DEUX MILLE QUATORZE,

Le deux juillet pour le bailleur et le preneur,
Et le trois juillet pour la caution et le notaire,

Maître Philippe CALLEDE, notaire soussigné de la société civile professionnelle dénommée "SCP CALLEDE PHILIPPE", titulaire d'un office notarial dont le siège est à CASTRES-GIRONDE (33640), 2 BIS rue de Nouchet,

A reçu le présent acte authentique entre les personnes ci-après identifiées :

BAIL COMMERCIAL

IDENTIFICATION DES PARTIES

1) Bailleur

de
idé

Dont la dénomination sera ci-après "LE BAILLEUR"

D'UNE PART

2) Preneur

Monsieur Bruno André Marcel LEGRAND, boulanger, demeurant à
L

Célibataire.

De nationalité française, résident en France.

N'étant pas engagé dans les liens d'un pacte civil de solidarité régi par les articles 515-1 et suivants du Code civil.

Désigné ci-après "LE LOCATAIRE" ou "LE PRENEUR"
D'AUTRE PART

3) Intervenant

d'H

Intervenant pour se porter caution solidaire du preneur.

PRESENCE - REPRESENTATION

1) En ce qui concerne le bailleur :

DU

de

l'

cert

déli

Terr

2) En ce qui concerne le preneur :

- Monsieur Bruno LEGRAND est présent.

3) En ce qui concerne les autres interventions :

clerc, domiciliée en cette qualité 2bis rue de Nouchet 33640 CASTRES-GIRONDE, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à FOUG du 26 juin 2014, dont l'original est demeuré ci-annexé.

FORME DES ENGAGEMENTS ET DECLARATIONS

Les engagements souscrits et les déclarations faites ci-après seront toujours indiqués comme émanant directement des parties au présent acte, même s'ils émanent du représentant légal ou conventionnel de ces dernières.

ETAT - CAPACITE

Les contractants confirment l'exactitude des indications les concernant respectivement telles qu'elles figurent ci-dessus.

Ils déclarent en outre qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure civile ou commerciale susceptible de restreindre leur capacité ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens.

Lesquels ont convenu et arrêté ce qui suit :

OBJET DU CONTRAT

Le bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, dans le cadre des dispositions des articles L.145-1 et suivants du Code de commerce, au preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit.

DESIGNATION DES LIEUX LOUES

ILLATS (Gironde)

Un local située à ILLATS (33720), 55 Le Bourg, élevé d'un simple rez-de-chaussée comprenant : magasin, four à pain, hangar, cour attenante.

Ledit immeuble figurant au cadastre sous les références suivantes, savoir :

Préfixe	Section	N°	Adresse ou lieudit	Contenance
	C	1596		05 a 30 ca
Contenance totale				05 a 30 ca

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, 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.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er août 2014 pour se terminer le 31 juillet 2023.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.145-4 du Code de commerce :

Le preneur aura dans les formes et délai de l'article L.145-9 dudit code, la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale.

Le bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23-1 et L.145-24 du même code.

DROIT AU RENOUVELLEMENT

Conformément aux dispositions de l'article L.145-9 du Code de commerce, le preneur bénéficiera du droit au renouvellement et du droit à se maintenir dans les lieux à l'expiration du bail, de telle sorte que le statut des baux commerciaux sera applicable au présent bail.

Le bailleur devra adresser au preneur plus de six mois avant l'expiration du bail, exclusivement par voie d'huissier, un congé avec offre de renouvellement.

A défaut de congé avec offre de renouvellement de la part du bailleur dans le délai sus-indiqué, le preneur devra, dans les six mois précédant l'expiration du bail, former une demande de renouvellement et ce, exclusivement par voie d'huissier.

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 prolongation pour une durée indéterminée avec les conséquences y attachées.

Il est par ailleurs ici précisé qu'au cours de la tacite prolongation, le congé doit être donné au moins six mois à l'avance et pour le dernier jour du trimestre civil.

DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront exclusivement être consacrés par le preneur à l'exploitation de son commerce de boulangerie, à l'exclusion de tout autre, même temporairement.

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail a lieu aux conditions suivantes :

Etat des lieux - Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation.

Un état des lieux a été dressé le 02 juillet 2014 par Maître Frédéric DUBOIS, huissier de Justice à BORDEAUX, dont un exemplaire est en possession de chaque partie.

Entretien - Réparations - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives ou de menu entretien, pendant la durée du bail, et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, le bailleur n'ayant à sa charge que les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code civil.

Il supportera toutes réparations qui deviendraient nécessaires par suite soit de défaut d'exécution des réparations locatives, soit de dégradations résultant de son fait ou de celui de son personnel ou de sa clientèle.

Il aura entièrement à sa charge, sans aucun recours contre le bailleur, l'entretien complet de la devanture et des fermetures des locaux d'exploitation ; le tout devra être maintenu constamment en parfait état de propreté et les peintures extérieures devront être refaites au moins tous les trois ans, étant précisé que toutes les réparations, grosses et menues, et même les réfections et remplacements qui deviendraient nécessaires au cours du bail aux devantures, vitrines, glaces et vitres, volets ou rideaux de fermeture des locaux d'exploitation seront à sa charge exclusive.

Garnissement - Le preneur garnira et tiendra constamment garni les lieux loués d'objets mobiliers, matériels et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

Transformations - Le preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur, dont les honoraires et vacations seront à la charge du preneur.

Changement de distribution - Le preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution. En cas d'autorisation, ces travaux seront exécutés sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du bailleur comme il a été dit ci-dessus.

Améliorations - Tous travaux, embellissements et améliorations quelconques qui seraient faits par le preneur, même avec l'autorisation du bailleur, resteront à la fin du présent bail la propriété de ce dernier, sans indemnité.

En toute hypothèse, le preneur ne pourra, en fin de jouissance, reprendre aucun élément ou matériel qu'il aura incorporé aux biens loués à l'occasion d'une amélioration ou d'un embellissement.

Travaux - Le preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent, et il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers ni interruption de paiement du loyer, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

Jouissance des lieux - Le preneur devra jouir des lieux en bon père de famille, se conformer au règlement de l'immeuble et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants ; notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits, trépidations, odeurs, émanations ou fumées et l'introduction d'animaux nuisibles, se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, etc, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité, etc, faire ramoner les cheminées toutes les fois qu'il sera nécessaire et au moins une fois par an.

Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

De son côté, le bailleur décline toute responsabilité relativement aux faits et gestes des préposés à l'entretien de l'immeuble et à raison des vols qui pourraient être commis chez le preneur, celui-ci acceptant cette dérogation à toute jurisprudence contraire qui pourrait prévaloir.

Le bailleur sera également exonéré de toute responsabilité, même sous forme de réduction de loyer, dans le cas où, par fait de force majeure, il y aurait interruption de fournitures de gaz, d'eau, d'électricité, etc.

Exploitation par le preneur - En ce qui concerne plus particulièrement l'exploitation, le preneur devra l'assurer en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter, étant précisé que l'autorisation donnée au preneur d'exercer l'activité mentionnée plus haut, n'implique de la part du bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations administratives ou autres nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'utilisation des locaux en vue de l'exercice de ses activités. Le magasin devra être constamment ouvert et achalandé, sauf fermetures d'usage ; aucun étalage ne sera fait en dehors, sur la voie publique. Le preneur ne pourra faire entrer ni entreposer des marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire, dans l'entrée de l'immeuble.

Il ne pourra apposer sur la façade du magasin aucune affiche et aucun écriteau quelconques, autre qu'une enseigne portant son nom et la nature de son commerce, conformément à l'usage, mais sous son entière responsabilité. Une enseigne lumineuse ne pourra être utilisée qu'après approbation expresse du bailleur,

sous réserve des autorisations administratives.

Impôts divers - Le preneur acquittera ses impôts personnels, contribution économique territoriale 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 CGI ou à tout autre titre quelconque, et 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.

En outre le preneur 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 foncière.

Assurance exploitation - Le preneur devra faire assurer et tenir constamment assurés contre l'incendie, pendant le cours du bail, à une compagnie notoirement solvable, son mobilier personnel, le matériel et les marchandises de son commerce ; il devra également contracter toutes assurances suffisantes contre les risques locatifs, le recours des voisins, les dégâts des eaux, les explosions de gaz et tous autres risques. Il devra justifier de ces assurances et de l'acquit régulier des primes à toute réquisition du bailleur. Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le bailleur, soit pour des tiers, des surprimes d'assurances, le preneur serait tenu d'indemniser le bailleur du montant de ces surprimes et de le garantir contre toutes réclamations des tiers.

Renonciation à recours - Le preneur renonce à tout recours contre le bailleur et ses assureurs pour les sinistres relevant des risques susvisés.

Cession - Sous-location - Le preneur ne pourra dans aucun cas et sous aucun prétexte, céder son droit au présent bail, ni sous-louer en tout ou en partie les locaux loués, ni les aliéner sous quelque forme que ce soit, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, sauf toutefois dans le cas de cession du bail à son successeur dans son commerce ou son entreprise.

Toute cession ou sous-location devra avoir lieu moyennant un loyer égal à celui ci-après fixé, qui devra être stipulé payable directement entre les mains du bailleur, et elle devra être réalisée par acte authentique à recevoir par le notaire du bailleur ou son successeur, en présence du bailleur ; dont une copie exécutoire lui sera remise sans frais pour lui.

Visite des lieux - Le preneur devra laisser le bailleur, son représentant ou leur architecte et tous entrepreneurs et ouvriers pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état ou procéder à l'exécution de travaux, quand le bailleur le jugera à propos.

Il devra également laisser visiter les lieux loués aux personnes intéressées, quatre heures par jour ouvrable, pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent.

Remise des clés - Il rendra les clés des locaux le jour où finira son bail, ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait, nonobstant tout prétendu délai de faveur, d'usage ou de tolérance. La remise des clés, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte à son droit de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail.

Cas fortuits - Tolérance - Si les locaux, objet du présent bail, venaient à être détruits en totalité, par cas fortuit, force majeure, vétusté, vices de construction ou toute autre cause, indépendante de la volonté du bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Si les locaux loués n'étaient détruits ou rendus inutilisables que partiellement, le preneur pourrait obtenir une réduction du loyer en fonction des surfaces détruites, ou, si la destruction partielle devait rendre l'immeuble loué impropre à sa destination, la résiliation du bail de plein droit et sans aucune indemnité de part ni d'autre.

Aucun fait de tolérance de la part du bailleur, quelle qu'en soit la durée, ne pourra créer un droit en faveur du preneur, ni entraîner aucune dérogation aux obligations qui incombent au preneur en vertu du bail, de la loi ou des usages, à moins du consentement exprès et par écrit du bailleur.

Solidarité - En cas de cession ou de sous-location du droit au bail, d'apport de ce droit au bail en société, ou de fusion de société, le cédant restera responsable solidairement avec le cessionnaire ou sous-locataire, la société bénéficiaire de l'apport ou la société issue de la fusion, du paiement des loyers et des charges et accessoires et de l'exécution des clauses et conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux.

Cet engagement solidaire garantira également le paiement des indemnités d'occupation, ainsi que l'exécution des réparations locatives et plus généralement l'obligation de restituer les lieux dans un état conforme aux stipulations du bail. Il s'appliquera pendant toute la durée contractuelle du bail et celle de son renouvellement, à l'exclusion des renouvellements ultérieurs, et continuera de pouvoir être invoqué pendant la période de reconduction tacite du bail et, dans le cas de congé ou de résiliation du bail, jusqu'à complète libération des lieux par le locataire en place.

Le bailleur s'oblige à informer son ancien locataire de tout incident de paiement et à engager une procédure de recouvrement ou une action en résiliation de bail ou à mettre en jeu la clause résolutoire de plein droit au plus tard dans le mois de cet incident. Il s'oblige également à l'informer de toute inexécution des clauses et conditions du bail et à engager dans les plus brefs délais, une procédure afin d'obtenir soit l'exécution par le locataire en place de ses obligations, soit la résiliation du bail. Si ces obligations n'étaient pas respectées, le bailleur serait privé de la possibilité d'invoquer le bénéfice de la présente clause.

LOIS ET USAGES

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et usages.

LOYER

Le présent bail est respectivement consenti et accepté moyennant un loyer annuel de QUATRE MILLE DEUX CENTS EUROS (4.200,00 €), que le preneur s'oblige à payer au domicile du bailleur ou en tout autre endroit indiqué par lui.

Cependant, le locataire débutant une activité nouvelle dans le quartier, dont la commercialité ne peut en conséquence être exactement appréciée, il est expressément stipulé que ce loyer ne sera pas immédiatement appliqué, mais entrera en vigueur de la manière suivante :

- du 1er août 2014 au 31 juillet 2017, le loyer s'élèvera à 2.400,00 € par an, et sera payable mensuellement et d'avance par termes de 200,00 €, le premier jour de chaque mois ;

- à compter du 1er août 2017, il sera porté à 4.200,00 € par an, et sera payable mensuellement et d'avance par termes de 350,00 €, le premier jour de chaque mois;

De même, le Preneur remboursera au Bailleur à première demande ce dernier, le montant annuel (900,00 € hors taxes environ) des visites (6 par an) effectuées chaque année par la société ECOLAB, ayant son siège social à ISSY LES MOULINEAUX (92442), 35 rue Camille Desmoulins, pour tous nuisibles présents, tel que prévu au contrat dont une copie est demeurée annexée au présent bail après mention.

Les loyers et accessoires seront payables d'avance les premiers de chaque mois et pour la première fois le 1er août 2014.

Indexation - Les parties conviennent à titre de condition essentielle et déterminante, d'indexer ce loyer sur l'indice national du coût de la construction, publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir une fois par an les mêmes variations d'augmentation ou de diminution.

A cet effet, le réajustement du loyer s'effectuera chaque année à la date anniversaire des présentes.

Le nouveau montant du loyer, qui prendra automatiquement effet à la date de révision ci-dessus indiquée, sera calculé au moyen d'une règle proportionnelle ayant pour données :

1. Le montant du loyer initial ;
2. L'indice ayant servi à établir ce montant ;
3. Et l'indice du trimestre anniversaire précédant immédiatement la révision.

Il est précisé, à cet égard, que le montant initial du loyer ci-dessus fixé a été déterminé en prenant pour base l'indice du quatrième trimestre 2013, qui s'est élevé à 1615. Ce montant restera en vigueur pendant toute l'année en cours.

Si à la date à laquelle la clause d'indexation doit entrer en jeu, l'indice de référence n'est pas publié, le loyer sera payé provisoirement à l'ancien taux. Un réajustement interviendra lors de la publication de l'indice et un rappel de loyer sera alors dû rétroactivement par le preneur.

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'était 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 M. 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 négligent 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.

DEPOT DE GARANTIE

Néant.

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 remboursement de frais, taxes locatives, imposition, charges, ou prestations qui en constituent l'accessoire, ou enfin à défaut de l'exécution de l'une ou l'autre des clauses et conditions du présent bail ou du règlement de copropriété qui fait également la loi des parties (si les locaux loués sont soumis à ce régime), ou encore d'inexécution des obligations imposées au preneur par la loi ou les règlements, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter resté sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit.

Si dans ce cas, le preneur se refusait à quitter les lieux loués, son expulsion, ainsi que celle de tous occupants de son chef, pourrait avoir lieu sans délai en vertu d'une simple ordonnance de référé rendue par M. le Président du tribunal de grande instance territorialement compétent, à qui compétence de juridiction est expressément attribuée aux termes des présentes.

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 4 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.



L'indemnité d'occupation à la charge du preneur en cas de non délaissement des locaux après résiliation de plein droit ou judiciaire ou expiration du bail, sera établie forfaitairement sur la base du loyer global de la dernière année de location majorée de 50 %.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le preneur constitueront pour tous ses ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution, une charge solidaire et indivisible.

Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

CAUTIONNEMENT SOLIDAIRE

Connaissance prise de tout ce qui précède par la lecture qui leur en a été faite par le notaire soussigné, est à l'instant intervenue :

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Ici non présente mais représentée par [REDACTED]

[REDACTED]

Laquelle, ès qualités, a déclaré vouloir se constituer "caution solidaire" du preneur envers le bailleur, qui accepte, et s'obliger à ce titre, au paiement du loyer et des charges, frais et taxes, ainsi qu'à l'exécution des conditions du bail.

En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du Code civil et en s'obligeant solidairement avec le preneur, elle s'engage à rembourser le bailleur de la totalité de la dette sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement le locataire.

Cet engagement vaut pour la durée du bail, qui est d'une durée initiale de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 1er août 2014 pour se terminer le 31 juillet 2023, sa reconduction tacite ou son renouvellement, et au maximum pour une durée de douze ans.

Il porte sur le paiement des loyers, charges accessoires, intérêts, dommages et intérêts, indemnités dues à titre de clause pénale, indemnité d'occupation et sur toutes les sommes dues en cas de condamnation judiciaire (dommages-intérêts, frais et dépens, indemnité d'occupation, etc) ainsi que sur la garantie de bonne exécution des différentes clauses et conditions du bail.

En outre, il est expressément convenu que le bailleur ne pourra accorder aucun délai de paiement au preneur sans le consentement exprès et par écrit de la caution, sous peine de perdre tous recours et actions contre cette dernière.

En cas de décès de la caution, ses héritiers et représentants seront tenus solidairement et indivisiblement entre eux des engagements pris par la caution.

La mise en jeu de la clause résolutoire de plein droit stipulée dans le bail sera signifiée à la caution dans les quinze jours de la signification du commandement de payer adressée au locataire ; à défaut, la caution ne pourra être tenue au paiement des pénalités ou intérêts de retard.

Lutte contre la présence de mэрule – Il rэsulte de l'article L.133-7 du Code de la construction et de l'habitation que l'occupant d'un immeuble бати, dэs qu'il a connaissance de la prэsence de mэрule, doit en faire la dэclaration en mairie.

A titre d'information, sont ici rappelées les principales caractéristiques et conséquences de la prэsence de mэрule dans un immeuble бати :

« La mэрule est un champignon qui s'attaque au bois. Elle se dэveloppe dans l'obscurité, en espace non ventilé et en prэsence de bois humide. Son aspect dэpend de son environnement, elle prэsente généralement un aspect blanc et cotonneux dans l'obscurité mais en prэsence de lumiére sa consistance augmente et sa couleur vire au marron. Les бatiments infectés prэsentent notamment des traces d'humidité et de moisissure et les éléments en bois prэsentent des dэformations et s'effritent. »

Conformément à cette obligation légale, le locataire s'engage à dэclarer la prэsence de mэрule en mairie et à adresser une copie de cette dэclaration au bailleur dans les trois jours ouvrés, en main propre ou par lettre recommandée avec avis de rэception.

**PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT
ET SANTE PUBLIQUE**

Risques technologiques et naturels - Le bailleur dэclare que l'immeuble objet des prэsentes n'est pas situé dans une zone couverte par un plan, prescrit ou approuvé, de prэvention des risques technologiques ou de prэvention des risques naturels prэvisibles, ou encore dans une zone de sismicité dэfinie par dэcret en Conseil d'Etat, et qu'en conséquence, les dispositions de l'article L.125-5 du Code de l'environnement ne sont pas applicables.

Dэclaration de sinistre - Conformément aux dispositions de l'article L.125-5 IV du Code de l'environnement, le bailleur dэclare, qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des prэsentes n'a subi aucun sinistre ayant donnэ 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.

FRAIS

Tous les frais, droits et émoluments des prэsentes et tous ceux qui en seront la suite ou la conséquence, sans aucune exception ni rэserve, y compris le coût de la copie exécutoire à remettre au bailleur, seront supportés par le preneur qui s'y oblige.

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 prэsentes.

ELECTION DE DOMICILE

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

- Le bailleur, en son domicile sus-indiqué,
- Le preneur, en son domicile sus-indiqué et, ensuite dans les lieux loués.

PROTECTION DES INFORMATIONS A CARACTERE NOMINATIF

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 concernant les parties et à les transmettre aux organismes du notariat et à certaines administrations.

En vertu de la loi N°78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les parties peuvent exercer leurs droits d'accès et de rectification aux données les concernant auprès du correspondant Informatique et Libertés désigné par l'office à : cil@notaires.fr.

DONT ACTE, rédigé sur treize pages.

Fait et passé à ILLATS pour le bailleur et le preneur,

Et à CASTRES-GIRONDE pour la caution et le notaire.

Les jour, mois et an susdits,

Et, après lecture faite, les parties ont signé avec le Notaire.

Suivent les signatures :

Suit la teneur des annexes ci-après :