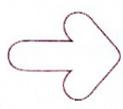


# BAIL DE LOCAUX COMMERCIAUX OU INDUSTRIELS

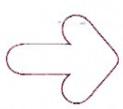
Mise à jour : avril 2017  
**BAIL PRÉCAIRE DE COURTE DURÉE : 18 mois.**

**LOCATION RÉGIE :**  
- par les articles L. 145-1 et suivants  
du Code de commerce  
- par les dispositions du Code civil

Entre les soussignés :  
[redacted]  
demeurant [redacted]  
ci-après désigné dans le corps des présentes par les mots : « le bailleur »,  
représenté par [redacted] en qualité de **Pouvoir** (1)



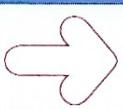
**D'UNE PART ;**  
et M. **SARL GREEN HEAVEN**  
représenté par ses 2 gérants M<sup>lle</sup> **COUDOU LOURIE** et M. **SEOLA LOUIS**  
demeurant à **69 rue GEORGES BONNAC à BORDEAUX 33000**  
réputés agir solidairement en cas de pluralité de preneurs, ci-après désigné(s) dans le corps des présentes par les mots :  
« le preneur »,



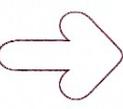
**IL A ÉTÉ CONVENU ET ARRÊTÉ CE QUI SUIT :**

Le bailleur fait bail et donne à loyer au preneur qui accepte les lieux ci-après désignés.

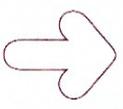
**ADRESSE :**  
[redacted]  
→ **61 rue du Président Wilson 24000 PERIGUEUX**



**CONSISTANCE :**  
→ **local en RDC avec vitrine constitué d'une pièce sur rue avec vitrine et d'un autre magasin avec WC + lavabo**



**ÉQUIPEMENTS PRIVATIFS :**  
[redacted]  
[redacted]



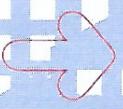
Annexes :  Cave n° [redacted]  Parking n° [redacted]  
 Autres locaux : [redacted]

**PARTIES COMMUNES ET ÉQUIPEMENTS COMMUNS :**

Le preneur déclare connaître les lieux pour les avoir visités et reconnaît que les lieux sont délivrés en état de servir à l'usage pour lequel ils ont été loués.

Les parties conviennent expressément que les locaux loués forment un tout indivisible.

(1) Si le bailleur est une personne morale ou s'il est représenté par un mandataire.



Les rubriques signalées par les flèches ⇄ sont à remplir par les parties.

# TITRE I : CHARGES ET CONDITIONS PARTICULIÈRES

## 1. DURÉE DE LA LOCATION

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de 18 mois  
qui commenceront à courir le : 15 Novembre 2019  
pour finir le : 14 Mai 2021  
Le preneur pourra donner congé à l'expiration de chaque période triennale au moins six mois à l'avance dans les formes édictées aux articles L.145-4 et L.145-9 du Code de commerce.

Le bailleur pourra jouir de la même faculté, s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 ou L. 145-24 du Code de commerce, en vue notamment de construire, reconstruire, surélever ou exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

## 2. DESTINATION

Les lieux loués devront être utilisés exclusivement pour l'exploitation d'un commerce ou d'une activité de vente au détail de produits dérivés du chien (1)  
Le preneur ne pourra adjoindre une activité connexe ou complémentaire qu'avec l'autorisation du bailleur, dans le respect de l'article L. 145-47 du Code de commerce.

S'il s'agit d'un bail comportant une partie affectée à l'habitation, celle-ci ne devra pas changer de destination et devra être utilisée par le preneur pour son habitation personnelle.

Le bailleur se réserve expressément le droit de louer d'autres locaux du même immeuble pour une destination similaire.

## 3. LOYER

Le présent bail est fait et accepté moyennant un loyer annuel principal de 45900 € x 12 = 540000 €  
soit 45900 € mensuel (non assujéti à la TVA) hors taxes, payable d'avance (ou à terme échu) (2), par fractions mensuelles (ou mensuelles) (2), au domicile du bailleur ou de son mandataire (2), et sans aucune demande de sa part, le paiement devant être fait automatiquement, le premier paiement devant avoir lieu le : 15 Novembre 2019  
pour la période du 15 Novembre 2019 au 15 Décembre 2019  
les termes étant payables le premier jour de chaque mois (ou mois). et ainsi chaque mois jusqu'au 14/05/2021

En cas de pluralité de propriétaires, M. [Signature] est habilité à encaisser les loyers sous sa seule signature.

En ce qui concerne l'usufruit, il n'est pas dérogé aux articles 582 et suivants du Code civil.

Le bailleur, s'il opte pour l'assujettissement du présent bail à la TVA, pourra demander au locataire, qui accepte d'ores et déjà, le versement de ladite taxe en sus du loyer.

local non assujéti à la TVA

## 4. CLAUSE PÉNALE

En cas de retard de paiement du loyer ou de ses accessoires, une majoration au taux de 10 % sera appliquée à titre forfaitaire et irréductible aux sommes impayées, sans mise en demeure préalable, pour couvrir le bailleur tant des dommages pouvant résulter de ce retard que des frais exposés pour leur recouvrement.

## 5. CHARGES - IMPÔTS - TAXES ET REDEVANCES

Le preneur prendra à sa charge sa quote-part des catégories de charges, impôts, taxes et redevances suivantes :

- taxe foncière, taxe d'enlèvement des ordures ménagères, taxe de balayage, taxe sur les bureaux, taxe d'habitation, contribution économique territoriale, contribution sur les revenus locatifs et TVA, y compris à chaque fois les frais de rôle, dé même que tout impôt qui leur serait substitué, et plus largement toutes charges de ville, de police et de voirie de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet ;
- travaux réalisés sur l'immeuble (sauf grosses réparations définies à l'article 606 du Code civil) ;
- frais et entretien liés aux équipements collectifs de l'immeuble et à l'utilisation des parties communes (notamment chauffage, climatisation, gardiennage, nettoyage, ascenseurs, honoraires de gestion de l'immeuble, consommables, primes d'assurance) ;
- consommations liées à l'utilisation du local privatif loué (notamment eau, électricité, chauffage).

Si l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, la quote-part du locataire est fixée en fonction du décompte du syndic. Dans le cas contraire, elle est déterminée en fonction de l'état de répartition par tantièmes existant ou, à défaut, de la surface exploitée. (3)

Compte tenu des charges, impôts, taxes et redevances mis à la charge du preneur, ce dernier versera une provision de 40,00 € en même temps que le loyer principal et à la même échéance. Ces provisions feront l'objet d'une régularisation annuelle au moment de la transmission au locataire de l'inventaire récapitulatif annuel des charges, lequel est communiqué au locataire au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il est établi ou, pour les immeubles en copropriété, dans le délai de trois mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel. Le bailleur communique au locataire, à sa demande, tout document justifiant le montant des charges, impôts, taxes et redevances imputés à celui-ci. Si le local est loué dans un ensemble immobilier comportant plusieurs locataires, la répartition des charges, impôts, taxes et travaux entre les différents locataires s'effectue de la manière suivante :

(1) Bien préciser la nature du commerce ou de l'activité à exercer exclusivement.

(2) Rayer la mention inutile.

(3) Concernant les charges d'eau, celles-ci sont réparties, le cas échéant, en fonction des relevés de compteurs divisionnaires.

## 6. RÉVISION DU PRIX DU LOYER

Le loyer ci-avant fixé sera soumis à indexation annuelle et sera augmenté ou diminué de plein droit, proportionnellement à la variation de :

- l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.  
 l'indice des loyers des activités tertiaires (ILAT) publié par l'INSEE.

Sera retenu comme indice de référence initial l'indice du 2<sup>e</sup> trimestre 2019, soit 115,21.  
L'indice de comparaison servant au calcul de la révision du loyer sera celui du même trimestre publié et connu à la date d'échéance du terme annuel. La première révision interviendra à la date anniversaire de la prise d'effet du bail.  
En cas de suppression de cet indice, il sera pris en compte tout autre indice de substitution.

## 7. LOYER DE RENOUVELLEMENT

Par dérogation à la règle posée par l'article L. 145-34 du Code de commerce, les parties conviennent expressément que le loyer du bail renouvelé sera fixé à la valeur locative.

## 8. DÉPÔT DE GARANTIE

Le preneur a remis à titre de dépôt de garantie au bailleur qui le reconnaît la somme de 2 900,00 € (deux cent euros) € (3), correspondant à 2 mois de loyer hors taxes en principal. Cette somme sera restituée sans intérêt au départ du locataire, après complète libération des lieux et remise de toutes les clefs, un mois après établissement du décompte définitif de toutes les sommes pouvant rester dues par le preneur à titre de loyer, de charges, d'impôts remboursables, de réparations ou à tout autre titre, ainsi que celles dont le bailleur pourrait être tenu responsable au nom et à la place du locataire. Si l'immeuble est en copropriété, cette restitution aura lieu un mois après reddition des comptes par le syndic.  
Lors de chaque révision du loyer, ce dépôt de garantie variera dans la même proportion que le loyer.  
Le preneur accepte par avance le transfert du dépôt de garantie à l'acquéreur de l'immeuble, au cas où celui-ci serait vendu pendant le cours du bail.

## 9. ÉTATS PRÉVISIONNEL ET RÉCAPITULATIF DE TRAVAUX

Dans les trois années suivant le début du bail, le bailleur envisage de réaliser des travaux de .....  
pour un budget prévisionnel de ..... €  
Dans les trois années précédant le début du bail, le bailleur a réalisé des travaux de .....  
pour un coût de ..... €

# TITRE II : CONDITIONS GÉNÉRALES

Le bail est en outre consenti aux conditions ordinaires et de droit et notamment aux conditions suivantes.

## 1. ÉTAT DES LIEUX - OCCUPATION - SOUS-LOCATION - CESSIION

- ÉTAT DES LIEUX.** - Le locataire prendra les locaux loués dans l'état où ils se trouveront lors de l'entrée en jouissance constaté par un état des lieux établi contradictoirement ou par huissier, sans pouvoir exiger du bailleur aucuns travaux d'aménagement, de remise en état ou de réparation, ni à son entrée dans les lieux, ni en cours de bail.
- GARNISSEMENT DES LIEUX ET EXPLOITATION DU FONDS.** - Le preneur doit tenir les lieux loués constamment garnis de gros meubles meublant, de matériel et de marchandises en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement des loyers et accessoires, ainsi que de l'exécution de toutes les clauses et charges du présent bail. Le preneur conservera les lieux loués en état permanent d'exploitation, sauf fermeture d'usage.
- OCCUPATION** - Le preneur s'engage à occuper personnellement et continuellement les lieux loués pour l'exercice du commerce ou de l'industrie précitée. Il fera son affaire personnelle de l'obtention de toutes les autorisations éventuellement nécessaires à l'exercice de son activité. Il ne pourra se substituer, à quelque titre que ce soit, et notamment en gérance libre, une tierce personne dans la jouissance des lieux loués.
- SOUS-LOCATION.** - Toute sous-location totale ou partielle est interdite, de même que l'hébergement ou la domiciliation de quiconque, même à titre gratuit.
- CESSIION.** - Le preneur ne pourra céder son droit au présent bail, en tout ou en partie, sans le consentement exprès et écrit du bailleur, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce, mais alors en restant responsable solidairement avec son cessionnaire du paiement exact des loyers et de l'exécution de toutes les conditions du présent bail.  
Cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires successifs pendant une durée de trois ans à compter de la cession. Au cours de cette période, le bailleur informe le cédant de tout défaut de paiement du locataire en place dans le délai d'un mois à compter de la date à laquelle la somme aurait dû être acquittée par celui-ci.  
La cession devra faire l'objet d'un acte notarié portant à la fois sur la vente du fonds de commerce et sur celle du droit au bail. Le bailleur devra obligatoirement être appelé à intervenir à la signature de cet acte. En cas d'absence du bailleur, l'acte devra lui être signifié par acte extrajudiciaire dans un délai maximum d'un mois suivant la cession ; dans tous les cas, une copie exécutoire de l'acte sera remise sans frais au bailleur.

(1) Cocher la case correspondante en fonction de l'activité du preneur.

(2) Choisir le dernier indice connu à la date de signature du bail.

(3) Le dépôt de garantie ne doit pas dépasser un terme de loyer si le loyer est payable d'avance ou deux termes s'il est payable à terme échu. A défaut, l'excédent produit intéresse au profit du locataire.

**6. DROIT DE PRÉEMPTION DU BAILLEUR.** - En cas de cession du fonds de commerce, le preneur devra signifier au bailleur, par acte extrajudiciaire, le projet d'acte en totalité ; le bailleur pourra, dans le mois de cette signification, notifier au preneur qu'il entend exercer à son profit ou à celui de toute autre personne qu'il se substituera, un droit de préemption.

Le bénéficiaire de ce droit se substituera au candidat acquéreur, aux clauses et conditions du projet d'acte de cession.

**7. DROIT DE PRÉEMPTION DU PRENEUR.** - En cas de vente du local commercial objet des présentes, le bailleur en informe le preneur conformément à l'article L.145-46-1 du Code de commerce, cette notification valant offre de vente. Par exception, aucune information ni droit de préemption n'existe en cas de cession unique de plusieurs locaux d'un ensemble commercial, de cession unique de locaux commerciaux distincts ou de cession d'un local commercial au copropriétaire d'un ensemble commercial. Il en va de même en cas de cession globale d'un immeuble comprenant des locaux commerciaux ou de cession au conjoint du bailleur, ou à un ascendant ou un descendant du bailleur ou de son conjoint.

## 2. JOUISSANCE - ENTRETIEN - RÉPARATIONS - ASSURANCES

**1. JOUISSANCE.** - Le preneur ne devra pas nuire à la tranquillité de l'immeuble et de ses occupants, ni causer aucun trouble de jouissance par son fait ou celui de ses clients ou des personnes à son service, tel que bruits, odeurs, trépidations, fumée, humidité ; en particulier, il s'engage à n'utiliser dans les lieux loués aucun appareil électrique ou autre, perturbateur des auditions radiophoniques ou de la télévision sans avoir muni lesdits appareils des dispositifs permettant d'éviter tout trouble pour le voisinage, et ne faire emploi d'aucun appareil bruyant ou dangereux. Il ne devra mettre ou déposer quoi que ce soit en dehors des lieux loués, même pour un court délai. Le preneur devra faire son affaire de la sortie de ses ordures au moyen de récipients réglementaires qui seront entreposés dans les locaux loués. Il ne devra avoir aucun animal, autre que familial. D'une manière générale, il devra se conformer au règlement de jouissance ou de copropriété de l'immeuble, s'il en existe un, et aux usages en vigueur concernant la bonne tenue des immeubles collectifs.

**2. ASCENSEUR.** - Si l'immeuble est doté d'un ascenseur, le preneur l'utilisera à ses risques et périls en se conformant aux prescriptions du constructeur. Il sera tenu de rembourser au bailleur le montant des réparations entraînées par les dommages de son fait.

**3. ENTRETIEN DES LIEUX ET RÉPARATIONS** - Le preneur doit entretenir constamment les lieux loués pendant toute la durée du bail et les rendre en fin de bail en bon état d'entretien et de réparations. De convention expresse entre les parties, le preneur s'engage à exécuter toutes les réparations qui pourraient être nécessaires dans les lieux loués, tel que définies à l'article 5 du titre I. Le preneur s'oblige à prévenir le bailleur sans aucun retard de tous sinistres et de toutes réparations dont ce dernier a la charge et qui deviendraient nécessaires pendant le cours du bail. Il sera également tenu de l'entretien ou du remplacement le cas échéant de tous les appareils et installations compris dans les lieux loués.

**4. DEVANTURE.** - La devanture et sa fermeture devront être remises en état et repeintes chaque fois que nécessaire. La réfection complète de la devanture et de la fermeture de la boutique sont à la charge du preneur. Le preneur ne pourra apposer d'enseigne que sur la devanture de son local après avoir reçu les autorisations administratives prescrites. Il ne pourra être installé de stores, bannes, enseignes lumineuses ou autres objets en saillie sans l'autorisation préalable et écrite du bailleur.

**5. RAMONAGES ET CHAUFFAGE.** - Le preneur devra faire ramoner à ses frais les conduits de fumée au moins une fois par an. Il s'interdit de procéder à aucune modification de l'installation actuelle de chauffage ou à aucune installation nouvelle si ce n'est sous son entière responsabilité et en conformité avec la réglementation en vigueur après avoir obtenu l'accord exprès du bailleur. Les appareils de chauffage, tels que chaudière de chauffage central, chauffe-eau, chauffe-bain, devront faire l'objet de contrats d'entretien sans discontinuité.

**6. CHARGES PLANCHERS.** - Le preneur s'interdit de faire supporter aux planchers une charge supérieure à la normale, sous peine de réparation à ses frais.

**7. ABONNEMENTS.** - Le preneur fera son affaire personnelle de la conclusion de tous contrats d'abonnement aux fournitures nécessaires à son activité (eau, électricité, téléphone,...). Il en assumera tous les frais.

**8. ASSURANCES.** - Le preneur devra s'assurer contre les dégâts des eaux, l'incendie, et toutes explosions, le mobilier, le matériel, les marchandises ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Si l'activité exercée par le preneur entraînait soit pour le propriétaire, soit pour les autres locataires, soit pour les voisins, des surprimes d'assurance, le preneur sera tenu tout à la fois d'indemniser le bailleur du montant de la surprime par lui payé et, en outre, de le garantir contre toutes réclamations des autres locataires ou de voisins. Le preneur s'engage, en cas de sinistre quelconque, à n'exercer aucun recours en garantie contre le bailleur.

Dans l'hypothèse où, après signature du bail, les locaux seraient mis à la disposition du preneur avant la date effective de prise d'effet dudit bail, le preneur devra, à compter de la mise à disposition des locaux, souscrire les mêmes assurances que celles énumérées ci-dessus.

Le preneur devra, sur simple demande du bailleur, justifier de la réalité de ces assurances et du paiement régulier des primes correspondantes.

De convention expresse, les indemnités dues au preneur par toute compagnie d'assurances en cas de sinistre, portant sur le mobilier ou les marchandises garnissant les lieux loués, seront affectées au privilège du bailleur, le présent contrat valant, en tant que de besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient lui être dues.

Le preneur devra déclarer tout sinistre au bailleur et à sa compagnie d'assurances, sous peine d'être tenu personnellement de rembourser au bailleur le montant du préjudice direct ou indirect résultant pour celui-ci de ce sinistre et d'être notamment responsable vis-à-vis de lui du défaut de déclaration en temps utile dudit sinistre.

## 3. TRAVAUX - DROIT DE VISITE DU BAILLEUR

**1. TRAVAUX - AMÉLIORATIONS.** - Le preneur ne pourra faire dans les locaux loués aucun changement de distribution, d'installation, aucune démolition aux constructions, aucun percement de murs, de cloisons ou de voûtes, aucune construction, sans l'autorisation expresse et par écrit du bailleur. Dans le cas où l'autorisation serait accordée, les travaux seront exécutés sous la surveillance de l'architecte du bailleur, dont les honoraires seraient à la charge du preneur. Si la nature des travaux l'exige, le preneur devra souscrire une assurance « dommages ouvrage ». Il devra laisser en fin de bail tous travaux d'amélioration ou de modification, et tous travaux neufs, sans indemnité du bailleur, à moins que ce dernier ne préfère exiger la remise des lieux loués en leur état primitif aux frais du preneur.

**2. TRAVAUX PAR LE BAILLEUR.** - Le preneur souffrira, sans aucune indemnité et sans pouvoir prétendre à une réduction de loyer, toutes les réparations nécessaires dans les lieux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent ou dans les immeubles voisins, quelle que soit l'importance de ces réparations, alors même que la durée des travaux excéderait 21 jours. Dans ces mêmes conditions, des travaux d'amélioration pourront être exécutés par le propriétaire dès lors qu'ils ne présentent pas un caractère abusif.

**3. TRAVAUX DE CONFORMITÉ.** - Tous travaux de mise aux normes des lieux loués avec les règles de sécurité, d'hygiène, de salubrité, de réglementation du travail ou toutes autres causes, notamment prescrits par l'administration, seront entièrement à la charge du preneur qui en fera son affaire personnelle sans recours contre le bailleur. Ces travaux de conformité devront être effectués sous la surveillance de l'architecte du bailleur. Au cas où un conduit de fumée serait exigé ou nécessaire, il en sera fait à l'emplacement désigné par le bailleur et aux frais du preneur et sous sa responsabilité exclusive.

**4. DROIT DE VISITE DU BAILLEUR.** - Une fois par an, le preneur laissera le bailleur ou son mandataire visiter les lieux loués afin qu'il puisse s'assurer de l'entretien et de la sécurité de l'immeuble. De même, le bailleur a le droit de faire visiter, quand bon lui semble, les lieux loués par son architecte et d'y faire pénétrer tous entrepreneurs et ouvriers.

En outre, le preneur accepte dès maintenant, dans le cas où le bailleur désirerait vendre son immeuble, de laisser visiter les lieux loués par toute personne munie d'une autorisation du propriétaire ou de son mandataire, tous les jours de 10 heures à 17 heures.

**5. DESTRUCTION DES LIEUX.** - Par dérogation à l'article 1722 du Code civil, en cas de destruction par suite d'incendie ou autre événement de la majeure partie en superficie des lieux loués, le présent bail sera résilié de plein droit si le propriétaire le souhaite, le preneur renonçant expressément à user de la faculté de maintenir le bail moyennant une diminution du prix.

Cette disposition ne fait pas obstacle au recours du bailleur contre le preneur si la destruction peut être imputée à ce dernier.

#### 4. RESPONSABILITÉ ET RECOURS

Le preneur renonce à tout recours en responsabilité contre le bailleur et à toute demande en réduction de loyer :

- en cas d'interruption ou de mauvais fonctionnement des divers services et équipements communs pour une cause indépendante de la volonté du bailleur, d'interruption de fournitures de gaz, eau (ou manque de pression), électricité, chauffage central, eau chaude, etc. Le bailleur se réserve le droit, en cas de gelée ou toutes les fois que cette mesure sera utile, de supprimer provisoirement la distribution d'eau dans l'immeuble sans que le locataire puisse, de ce fait, prétendre avoir droit à la moindre indemnité ;

- en cas d'humidité, salpêtre, infiltrations, dégâts des eaux dus au gel ou à la fonte des neiges ou à des pluies anormalement abondantes ;

- en cas de suppression du service du concierge, s'il était assuré lors de la signature du bail ;

- en cas de vol ou autres actes délictueux dont le preneur pourrait être victime dans les lieux loués ou dans les parties communes de l'immeuble. Le preneur s'engage à faire son affaire personnelle d'assurer, comme il le jugera convenable, la clôture, la garde et la surveillance des locaux à lui loués et de ses affaires personnelles, le bailleur n'ayant pas, de convention expresse, la charge de faire surveiller l'immeuble et ne garantissant, conformément à l'article 1725 du Code civil, aucun trouble de fait pouvant être apporté par des tiers ;

- en cas de dommage provenant du fait des autres locataires, occupants de l'immeuble ou de toute autre personne, le preneur faisant son affaire personnelle des troubles de toute nature qu'il aura subis.

- pour les vices et défauts de la chose louée, par dérogation à l'article 1721 du Code civil.

#### 5. CONGÉ - RÉSILIATION

Durant les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le preneur devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 10 heures à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du bailleur. Il devra de même laisser le bailleur apposer un écriteau indiquant que les locaux sont à louer ou à vendre.

Le preneur ne pourra déménager avant l'expiration du délai de congé, s'il n'a pas exécuté les réparations lui incombant, payé le montant du loyer et des accessoires et justifié au bailleur du paiement de tous les impôts et taxes à sa charge, pour lesquels la responsabilité solidaire du bailleur pourrait être recherchée.

Il devra donner sa nouvelle adresse au bailleur lors de son départ.

L'état des réparations dues par le preneur sera dressé un mois avant son départ. Les travaux devront être exécutés avant qu'il quitte les lieux et un état des lieux justificatif sera fait après le déménagement. Au cas où les travaux n'auraient pas été exécutés en temps voulu, une indemnité sera due pour les journées à courir avant la possibilité de relocation, indemnité égale, à titre de clause pénale, à la journée prévue au présent contrat, majorée de 50 %. La même indemnité sera due si le preneur se maintient dans les lieux après expiration du bail.

#### 6. CLAUSE RÉSOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement à son échéance de tout ou partie d'un seul terme de loyer, des charges ou accessoires y compris les frais de commandement, comme en cas d'inexécution de l'une quelconque des conditions du présent bail et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter demeurée sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si le propriétaire le souhaite, qu'il y ait préjudice ou non pour ce dernier et sans qu'il soit besoin de remplir aucune formalité judiciaire.

Si le locataire se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une simple ordonnance de référé par M. le juge des référés, laquelle sera exécutoire par provision, nonobstant appel et sans constitution de garantie.

Dans ce cas, les loyers d'avance et dépôts de garantie resteront acquis au bailleur à titre de première indemnité de résiliation, sans préjudice de tous autres dus.

#### 7. DIAGNOSTIC ET INFORMATIONS À ANNEXER AU PRÉSENT CONTRAT DE LOCATION

Outre l'état des risques technologiques et naturels (voir pièce jointe), le bailleur doit annexer au bail, lors de sa conclusion, un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Le locataire ne peut se prévaloir à l'encontre du bailleur des informations contenues dans le DPE qui n'ont qu'une valeur informative.

## 8. TOLÉRANCES

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.

## 9. CLAUSES DU BAIL

Il est formellement convenu qu'aucune des conditions insérées au bail ne pourra en aucun cas être réputée de style, mais au contraire, qu'elles doivent toutes recevoir leur pleine et entière exécution, sans quoi le bail n'eût pas été conclu.

## 10. FRAIS

Le preneur remboursera au bailleur les frais d'acte, honoraires, états des lieux et droits d'enregistrement.

## 11. ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment pour la signification de tous actes extra-judiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués même après départ desdits lieux de ce dernier, avec attribution de juridiction aux juridictions de ce domicile et le bailleur à son domicile.

### CLAUSE PARTICULIÈRE (FACULTATIVE)

- D'un commun accord SAM GREEN HEAVEN et [REDACTED] souhaitent que le compteur LINBY ne soit pas installé dans les locaux (chaînon route M. MARBOUX).
- la porte de l'ancien magasin est condamnée car celle-ci donne sur une cour privative de l'établissement du 1<sup>er</sup> étage.
- Il est expressément convenu entre les parties que les horaires d'ouverture seront de 9H à 19H.
- la vitrine est à la charge exclusive du locataire quant à l'entretien, remise en état, totale ou partielle. Pour toute modification, l'avis écrit du bailleur sera nécessaire.
- Aucune nuisance envers les occupants des étages voisins et à côté (odeur, bruit) -

Fait en deux originaux, dont un remis à chaque partie.

A. PERIGUEUX le 15 / 03 / 2019  
(le quinze Mars 2019)  
(1) le Bailleur

Le Preneur

LAURIE COUVIDOU LOUIS SECOLA

"Lu et approuvé" "Lu et approuvé"

"Lu et approuvé"

Rayés comme nuls 7 mots rayés au paraphe 3 mots