

12 pages

version bailleur

BAIL COMMERCIAL

L'an deux mille vingt deux
Le 21 décembre

A LA REQUETE DE :

[REDACTED]

Agissant en qualité d'usufruitière des locaux ci-après désignés.

[REDACTED]

[REDACTED]

Agissant en qualité de nus-proprétaires des locaux ci-après désignés

**Ci-après dénommés les
BAILLEURS,**

D'UNE PART

ET

La société GREEN HEAVEN, représentée par Monsieur Louis SECULA et Madame Laurie COUVIDOU

représentants légaux de la société à responsabilité limitée au capital de 1000€ dont le siège est situé 69 rue Georges BONNAC 33000 BORDEAUX immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le numéro 840 325 781.

Madame Laurie COUVIDOU née le [REDACTED]

Et Monsieur Louis SECULA né le 28 [REDACTED]

agissent en qualité de gérants de ladite société et ayant à cet effet tous pouvoirs à l'effet des présentes tant en vertu de l'article 16 des statuts de ladite société que de la loi.

**Ci-après dénommée le
PRENEUR,**

D'AUTRE PART

Ensemble, dénommées les PARTIES

LESQUELLES, Préalablement au bail commercial régi par les articles L145-1 et suivants du Code de commerce, ont arrêté ce qui suit :

TP¹ LS

Les BAILLEURS donnent à bail au PRENEUR qui accepte, les locaux dont la désignation suit, étant précisé que ce bail sera régi par les articles L. 145 -1 et suivants du Code de commerce, portant statut des baux commerciaux.

DESIGNATION

Dans un immeuble situé 7 place de l'Etoile à Andernos, un local commercial en rez de chaussée de 20 m² environ avec vitrine, tel au surplus que le tout se poursuit et comporte, sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, le PRENEUR déclarant bien connaître les lieux pour les avoir visités en vue des présentes et les trouver dans les conditions nécessaires à l'usage auquel ils sont destinés.

DUREE

Le présent bail est consenti pour une durée de NEUF ANNEES entières et consécutives, commençant à courir à compter du 21 décembre deux mille vingt-deux (21 décembre 2022) pour se terminer le vingt décembre deux mille trente et un (20 décembre 2031).

Il cessera dans les conditions fixées par la législation sur les baux à usage commercial. Le PRENEUR aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale en avisant le BAILLEUR, par acte extrajudiciaire ou par lettre recommandée avec demande d'avis de réception (art. L145-9 du Code de commerce), au plus tard six mois avant chaque échéance triennale. Lorsque le congé est donné par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, la date de congé est celle de la première présentation de la lettre.

Le bailleur a la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L.145-18, L.145-21, L.145-23 et L.145-24 afin de construire, de reconstruire ou de surélever l'immeuble existant, de réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière et en cas de démolition de l'immeuble dans le cadre d'un projet de renouvellement urbain.

Tout PRENEUR ayant demandé à bénéficier de ses droits à la retraite ou qui bénéficie d'une éventuelle pension d'invalidité peut donner congé à tout moment, par acte d'huissier, au moins six mois à l'avance (art. L 145-4 du Code de commerce) ; il en est de même pour ses ayants droit en cas de décès du PRENEUR. Cette faculté est également ouverte à l'associé unique d'une EURL, ou au gérant majoritaire d'une SARL depuis au moins deux ans lorsque celle-ci est titulaire du bail.

A défaut de congé, le renouvellement s'opérera en conformité avec les dispositions des articles L145-8 à L145-13 du Code du commerce. En cas de refus de renouvellement, les dispositions des articles L145-14 à L145-30 du Code de commerce seront applicables.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est consenti sous les charges et conditions ordinaires et de droit, et sous celles qui suivent, que le PRENEUR s'engage à observer ou subir, sans pouvoir réclamer ni résiliation, ni diminution du loyer, ni dommages-intérêts.

I - CONDITIONS GENERALES DE JOUISSANCE

TP
2 LS

Le PRENEUR prendra les lieux, objet du présent bail, dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger du BAILLEUR, pendant toute sa durée, aucune mise en état ni aucune réparation de quelque nature ou de quelque importance que ce soit.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer dans les lieux loués, pendant toute la durée du bail et à ses frais, toutes les réparations et les travaux d'entretien, le nettoyage et, en général, toute réfection ou tout remplacement dès qu'ils s'avéreront nécessaires, pour quelque cause que ce soit, excepté ceux mis à la charge du BAILLEUR au paragraphe VII « REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE » du présent bail. Le preneur devra entretenir, réparer et changer si besoin est, le tout à ses frais, les vitrages qui pourraient recouvrir certaines parties des lieux loués et n'exercer aucun recours contre le bailleur pour cause d'infiltrations provenant des dits vitrages.

OBLIGATIONS DU PRENEUR

II - PAIEMENT DU LOYER ET DES CHARGES

Le PRENEUR s'engage à payer le loyer et les charges dans les conditions prévues aux articles « LOYER » et « CHARGES - PAIEMENT » du présent bail.

III - CHANGEMENT ET EMBELLISSEMENTS

1 - Le PRENEUR pourra effectuer dans les lieux loués, tous les travaux d'équipement et d'installation qui lui paraîtraient nécessaires, à la condition que ces travaux ne puissent, ni changer la destination de l'immeuble, ni nuire à sa solidité.

2 - Tous les travaux comportant changement de distribution, démolition ou percements de murs, de poutres ou de planchers, devront faire l'objet d'une autorisation préalable et écrite du BAILLEUR.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance d'un architecte ou d'un bureau d'études techniques agréé par le BAILLEUR et dont les honoraires seront supportés par le PRENEUR.

Tous les travaux, embellissements, améliorations, installations et constructions quelconques, y compris le cas échéant, ceux qui pourraient être imposés par les dispositions législatives ou réglementaires, faits par le PRENEUR en cours de bail, deviendront, lors du départ du PRENEUR ou de ses ayants-cause, la propriété du BAILLEUR sans indemnité et sans préjudice du droit qui est réservé audit BAILLEUR d'exiger la remise des lieux, en tout ou en partie, dans l'état primitif, aux frais du PRENEUR, même pour les travaux expressément autorisés par le BAILLEUR.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, non fixés à demeure, et qui de ce fait, ne peuvent être considérés comme immeubles par destination, resteront la propriété du PRENEUR et devront être enlevés par lui, lors de son départ, à charge pour lui de remettre les lieux en état, après cet enlèvement.

IV - GARNISSEMENT ET OBLIGATION D'EXPLOITER

Le PRENEUR devra maintenir les lieux loués constamment utilisés. Il devra, en outre, les garnir et les tenir constamment garnis de matériel, marchandises et objets mobiliers en quantité et de valeur suffisantes pour répondre en tout temps du paiement des loyers et paiements ou remboursements divers qui en sont l'accessoire.

V - ASSURANCES

Le PRENEUR devra faire assurer contre l'incendie, les explosions, la foudre, le bris et les dégâts des eaux, à une compagnie française notoirement solvable, ses mobiliers, matériel, marchandises et glaces, le déplacement et le remplacement desdits, ainsi que les risques locatifs et le recours des voisins. Il devra payer les primes ou cotisations et justifier du tout à première demande, supporter ou rembourser toutes surprimes qui seraient réclamées de son fait au BAILLEUR ou aux autres locataires ou copropriétaires.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toute compagnie d'assurance, en cas de sinistre, pour quelque cause que ce soit, seront affectées au privilège du BAILLEUR, les présentes valant en tant que de besoin, transport à due concurrence des sommes qui pourront être dues.

VI - CHARGES ET OBLIGATIONS DE VILLE, DE POLICE, DE VOIRIE ET DE COPROPRIETE

1 - Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie, de sécurité de la législation du travail, le tout de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété, ni recherché à ce sujet.

2 - Le PRENEUR ne pourra installer ni plaque, ni enseigne, store et installation quelconque intéressant l'aspect extérieur de l'immeuble, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR, étant toutefois précisé que le PRENEUR fera son affaire personnelle des autorisations administratives nécessaires et du règlement des taxes qui pourraient être exigées de ce fait, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet.

VII - REPARATIONS ET TRAVAUX DANS L'IMMEUBLE

Le BAILLEUR s'engage à assurer au PRENEUR le clos et le couvert, à l'exception des parties ouvrantes, et conserve à sa charge les grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que les travaux ne pouvant être mis à la charge du PRENEUR en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce (*reproduit en Annexe du présent bail*). Tous les autres travaux sont à la charge du PRENEUR.

Les travaux imposés par l'autorité administrative, relatifs à l'hygiène, la salubrité, la sécurité ou autres, que ces travaux portent sur l'intérieur ou l'extérieur des lieux loués, qu'ils soient la conséquence de prescriptions existantes ou à venir sont à la charge du PRENEUR, sauf s'il s'agit des travaux relevant de l'article R 145-35 du Code de commerce,

Le PRENEUR souffrira, quelque gêne qu'elles lui causent, les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques qui seront exécutés dans l'immeuble, sans pouvoir demander aucune indemnité ni diminution de loyer, quelles qu'en soient l'importance et la durée, et par dérogation à l'article 1724 du Code Civil, alors même que cette dernière excéderait quarante jours.

Le PRENEUR devra aviser immédiatement le BAILLEUR de toute réparation à la charge de ce dernier dont il serait à même de constater la nécessité sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence ou de son retard.

TP
4 LS

Le PRENEUR devra déposer à ses frais et sans délai tous coffrages et décorations, 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, en général, pour l'exécution de tous travaux.

VIII - CONDITIONS SPECIALES D'OCCUPATION

1 - Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas pour responsable le BAILLEUR pour tous vols qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer audit BAILLEUR de ce chef, aucune indemnité, ni dommages-intérêts, ni aucune diminution de loyer.

2 - Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone ou le chauffage.

3 - Le PRENEUR ne pourra faire supporter aux planchers une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents.

4 - En cas d'expropriation pour cause d'utilité publique, il ne pourra rien réclamer au BAILLEUR, tous les droits du PRENEUR étant réservés contre la partie expropriante.

IX - GARDIENNAGE

Le PRENEUR fera son affaire personnelle du gardiennage et de la surveillance de ses locaux, le BAILLEUR ne pouvant en aucun cas et à aucun titre, être responsable des vols ou détournements dont le PRENEUR pourrait être victime dans les locaux loués.

X - RECLAMATIONS DES TIERS OU CONTRE DES TIERS

Le PRENEUR fera son affaire personnelle, à ses risques et périls, et à ses frais, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations faites par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, notamment pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations, causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas néanmoins où le BAILLEUR aurait à payer des sommes quelconques du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délai.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous dégâts causés aux lieux loués, et de tous troubles de jouissance causés par les autres occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse être recherché.

XI - VISITE DES LIEUX

Le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, ses représentants ou son architecte et tous entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux pour visiter, réparer ou entretenir l'immeuble.

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, le PRENEUR devra laisser visiter les lieux loués, tous les jours non fériés, de 9 heures à 11 heures, et de 14 heures jusqu'à 17 heures, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR.

Il devra, pendant le même temps, laisser le BAILLEUR apposer un écriteau ou une enseigne pour indiquer que les locaux sont à louer.

Le même droit de visite et d'affichage existera en tout temps, en cas de mise en vente des locaux loués.

XII - INTERDICTIONS DIVERSES

Il est interdit au PRENEUR :

- d'embarrasser ou d'occuper, même temporairement, les parties d'immeuble non comprises dans la présente location ;
- de faire usage d'appareils à combustion lente ou produisant des gaz nocifs.

XIII - DESTRUCTION DES LIEUX LOUES

Si les locaux loués viennent à être détruits en totalité par un événement indépendant de la volonté du BAILLEUR, le présent bail sera résilié de plein droit, sans indemnité.

En cas de destruction partielle, le présent bail pourra être résilié sans indemnité à la demande de l'une ou de l'autre des PARTIES, et ce, par dérogation aux dispositions de l'article 1722 du Code Civil, mais sans préjudice pour le BAILLEUR de ses droits éventuels contre le PRENEUR si la destruction peut être imputée à ce dernier.

XIV - RESTITUTION DES LOCAUX

A l'occasion de l'expiration du bail, le PRENEUR devra prévenir le BAILLEUR de la date de son déménagement six mois à l'avance, afin de permettre au BAILLEUR de faire à l'Administration fiscale, les déclarations voulues.

Il devra rendre les clés le jour de son déménagement, même si ce dernier a lieu avant l'expiration du terme en cours.

XV - TOLERANCES

Une tolérance relative à l'application des clauses et conditions du présent bail ne pourra jamais, quelle qu'elle ait pu en être la durée ou la fréquence, être considérée comme une modification ou une suppression de ces clauses et conditions.

OBLIGATIONS DU BAILLEUR

Le BAILLEUR s'engage à :

- délivrer au PRENEUR la chose louée au jour et aux conditions tels que prévus au présent bail ;
- faire jouir paisiblement le PRENEUR pendant la durée du bail.

En cas de vente des locaux, le BAILLEUR s'engage à respecter les dispositions de l'article L145-46-1 du Code de commerce prévoyant un droit de préemption du locataire en lui notifiant une proposition précisant le prix et les conditions de la vente et reproduisant les quatre premiers alinéas de l'article L 145-6-1 du Code de commerce.

Le BAILLEUR est tenu de mettre à la disposition du locataire, sur simple demande :

TP

6

LS

- le dossier amiante (immeuble dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997)
- La situation de l'immeuble au regard des risques naturels, miniers et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement), sismiques et sinistres suite à une catastrophe naturelle, minière ou technologique.

Le BAILLEUR déclare :

- qu'il résulte de ce document que le bien objet des présentes est situé dans le périmètre du plan de prévention des risques naturels (PPRn), approuvés et/ou prescrits sur l'état des risques.
- qu'à sa connaissance, l'immeuble objet des présentes n'a subi aucun sinistre de nature à donner lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophe naturelles visée à l'article L 125-2 du code des assurances.

CESSION ET SOUS-LOCATION

1 - Sous-location

Le PRENEUR ne pourra sous-louer, ni se substituer toute personne ou société, même à titre gratuit, dans les lieux loués.

L'autorisation expresse d'une location-gérance n'emportera aucune novation aux stipulations du présent bail. Toutefois, l'acte de location-gérance devra, à peine de nullité, comporter garantie solidaire du locataire-gérant pour l'exécution des clauses du bail pendant la durée de la location-gérance.

2 - Droit de cession

Le PRENEUR ne pourra céder son droit au bail, sans l'autorisation expresse et écrite du BAILLEUR.

Le droit au bail pourra être cédé, mais exclusivement à l'acquéreur du fonds de commerce et sous les réserves ci-après.

3 - Droit de préférence

Le PRENEUR devra notifier au BAILLEUR, par lettre recommandée avec accusé de réception, son projet de cession en lui indiquant, à peine de nullité de la notification, le nom et l'adresse de l'acquéreur, le prix, les modalités de paiement et, d'une manière générale, toutes conditions de la vente projetée, ainsi que les jour, heure et lieu prévus pour la réalisation de cette cession, qui ne pourra intervenir moins d'un mois après réception de cette notification.

Le BAILLEUR aura la faculté, dans le mois de la réception de cette notification, d'informer le PRENEUR dans les mêmes formes, en conformité du droit de préférence qui lui est reconnu, à égalité de conditions, de sa décision d'user de ce droit de préférence à son profit ou à celui de toute personne physique ou morale qu'il pourra se substituer.

En cas de mise en œuvre du droit de préférence, la cession devra alors être régularisée sous quinzaine.

Le droit de préférence ainsi défini, s'imposera dans les mêmes conditions aux acquéreurs successifs, pendant toute la durée du bail, de ses prorogations ou renouvellements.

TP 7 LS

4 - Régularisation de la cession

En cas de cession régulière, celle-ci comportera garantie solidaire du cédant avec le cessionnaire, pour le paiement des loyers et l'exécution des clauses du bail, le BAILLEUR devant être d'autre part, appelé à concourir à la cession par la notification prévue ci-dessus.

La cession devra être constatée par acte authentique ou sous seing privé, dont le texte intégral devra être préalablement soumis au Conseil du BAILLEUR ; une grosse ou un exemplaire de l'acte de cession devra être remis au BAILLEUR, dans le mois de la signature, aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

CONVENTION ENTRE USUFRUITIER ET NU(S) PROPRIETAIRE(S)

Aux termes du dernier alinéa de l'article 595 du Code civil, l'usufruitier ne peut, sans le concours du nu-propriétaire, donner à bail un fonds commercial, par suite les bailleurs concluent le présent bail en leur qualité respective d'usufruitier pour l'un et de nu-propriétaire pour l'autre du BIEN, à savoir :

D'un commun accord entre les bailleurs aux présentes il est stipulé ce qui suit.

L'usufruitier encaissera seul le loyer et en profitera seul, il veillera à sa révision, il aura seul la charge financière des obligations fiscales liées à la qualité de bailleur, il donnera seul son accord aux projets d'améliorations voulus par le preneur, il délivrera seul congé et si nécessaire poursuivra seul la résiliation judiciaire des présentes. Seul l'usufruitier pourra donner son accord à une convention en cours de bail avec le preneur dans la mesure où elle n'augmente pas les charges et obligations des bailleurs. L'usufruitier aura seul la charge de faire respecter les conditions du bail, il sera responsable en cas de défaut d'exécution de son obligation.

L'usufruitier devra veiller à faire respecter les obligations à la charge du bailleur. En cas d'inexécution des obligations à la charge du bailleur, le preneur devra s'adresser à l'usufruitier, toutefois toute action judiciaire alors nécessaire devra être faite à l'encontre des deux.

Si plusieurs personnes sont comprises sous une même dénomination bailleur ou preneur, elles agiront solidairement entre elles.

DESTINATION

1 - Le PRENEUR pourra utiliser les locaux sus-désignés, par lui-même, paisiblement, conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil, pour ***l'exploitation de son activité de vente de produits à base de chanvre***, à l'exclusion de toute autre activité même temporairement.

2 - Le PRENEUR déclare faire son affaire personnelle des autorisations qui seraient, le cas échéant, nécessaires à l'exercice de son activité dans lesdits locaux. Il s'oblige, afin de se conformer à la réglementation le concernant, à exécuter à ses seuls frais, risques et périls, pendant toute la durée du bail, tous travaux le concernant, le tout de manière que le BAILLEUR ne soit jamais ni recherché ni inquiété à ce sujet.

3 - Le BAILLEUR s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, y compris par la location à un tiers, dans le reste de l'immeuble ou les immeubles adjacents, l'un des commerces que le PRENEUR a déclaré exercer.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer annuel hors charges de : 6120 € (six mille cent vingt euros) que le PRENEUR s'oblige à payer au domicile ou siège du BAILLEUR ou en tout autre endroit indiqué par lui, en douze termes de paiement, égaux et d'avance, au plus tard le 5 de chaque mois, soit 510 € (cinq cent dix euros) chacun.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, notamment à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L145-34 troisième alinéa du Code de commerce).

Ce loyer sera payable rétroactivement à compter du 21 décembre 2022. La date de prise d'effet du présent bail est fixée au 21 décembre 2022.

CHARGES - PAIEMENTS

Outre le loyer ci-dessus stipulé et indexé comme il sera dit ci-après, le PRENEUR devra supporter :

- Intégralement, la quote-part afférente aux locaux qu'il occupe de toutes les charges dites locatives, impôts, taxes et redevances liés à ce bail prévus par le décret n° 87-713 du 26 août 1987 et dont l'inventaire figure en Annexe du présent bail, y compris 100 % des dépenses afférentes aux gardiens, concierges ou éventuels employés d'immeuble ;
- Le cas échéant, le PRENEUR remboursera également au BAILLEUR l'intégralité des charges, impôts, taxes et redevances suivants, incombant d'ordinaire au propriétaire, à l'exclusion de ceux ne pouvant être mis à sa charge en vertu de l'article R 145-35 du Code de commerce (*reproduit en Annexe du présent bail*) :
 - Eau
 - Taxe enlèvement des ordures ménagères

En cours de bail, le BAILLEUR informe le PRENEUR des charges, impôts, taxes et redevances nouveaux.

Le LOCATAIRE s'oblige dès à présent à payer, en même temps que chaque terme du loyer, une somme de 10 € (dix euros) à titre de provision sur les charges.

Cette provision sera réajustée une fois par an en fonction des dépenses réelles de l'exercice précédent à compter de la deuxième année.

DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR a versé au BAILLEUR une somme indivisible de :

...500 € (cinq cents euros) à titre de dépôt de garantie. (versé lors du 1^{er} bail dérogatoire en 2019)

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer, et sera remboursable après le départ du PRENEUR, sous réserve d'exécution par lui de toutes les clauses et conditions du bail, notamment après l'exécution des travaux de remise en parfait état locatif des locaux loués.

Dans le cas de résiliation du présent bail, par suite de l'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages-intérêts sans préjudice de tous autres.

INDEXATION ET REVISION DU LOYER

1 - Indexation du Loyer :

Les PARTIES conviennent expressément que le loyer sera révisé chaque année à la date anniversaire, automatiquement et sans notification préalable, en fonction des variations de l'indice des loyers commerciaux (ILC) publié par l'INSEE.

Il est précisé que le dernier indice connu à ce jour est celui du troisième trimestre 2022, soit 126,13.

La valeur de l'indice de révision sera celle de l'avant dernier trimestre civil précédent la date d'effet de la révision.

Si, au cours du bail, la publication de cet indice devait cesser, il serait fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors.

2 - Révision du loyer

Le loyer est fixé pour la première période annuelle seulement, et il sera susceptible d'être révisé au début de chaque nouvelle période, aux conditions prévues par la législation en vigueur et selon l'indice choisi pour l'indexation. Le loyer antérieur continuera à être exigible, sauf compte à faire par la suite, jusqu'à la fixation du nouveau loyer.

ETAT DES LIEUX

Aucun état des lieux n'a été établi contradictoirement par le BAILLEUR et le PRENEUR (ou par un tiers mandaté par ces derniers) à l'entrée dans les lieux. Le preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir exiger aucune réparation. Le locataire déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoirs visités.

Un état des lieux pourra être établi lors de cession du droit au bail, de cession ou de mutation à titre gratuit du fonds ou lors de la restitution des locaux. Si l'état des lieux ne peut être établi contradictoirement et amiablement, il est établi par huissier de justice, à l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés pour moitié entre le BAILLEUR et le PRENEUR.

Le BAILLEUR qui n'a pas fait toutes diligences pour la réalisation de l'état des lieux peut invoquer la présomption de l'article 1731 du Code civil selon laquelle : « s'il n'a pas été fait d'état des lieux, le locataire est présumé les avoir reçus en bon état de réparations locatives, et doit les rendre tels, sauf la preuve contraire ».

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque de ses engagements, notamment en ce qui concerne les charges et conditions ou en cas de non-paiement à son échéance, de l'un quelconque des termes du loyer convenu ou des charges, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, par un seul commandement ou sommation de payer ou de respecter les stipulations du bail, contenant déclaration par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par un acte extrajudiciaire.

Si un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement régularisé sa situation ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas entrepris avec la diligence convenable, tout ce qu'il est possible de faire dans ce délai d'un mois, le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation de plein droit du présent bail.

Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR rentrera immédiatement de plein droit, dans la libre disposition des locaux.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffira, pour l'y contraindre, d'une ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au BAILLEUR.

ENREGISTREMENT (le cas échéant) - FRAIS

Les PARTIES peuvent requérir l'enregistrement des présentes, à frais partagés entre le PRENEUR et le BAILLEUR (25€).

Chacune des parties devra rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais de justice motivés par des infractions aux présentes dont elle serait la cause.

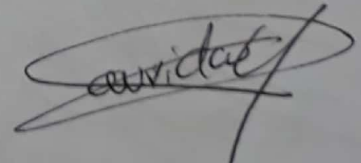
ANNEXES

Les Annexes font partie intégrante du présent bail.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les PARTIES élisent domicile, à savoir :

- les BAILLEURS : en leur domicile
- le PRENEUR : dans les lieux loués.



FAIT A ANDERNOS ,

LE 21 décembre 2022

EN 2 EXEMPLAIRES ORIGINAUX DONT UN REMIS A CHACUNE DES PARTIES QUI LE RECONNAIT.

(Signatures précédées de la mention « lu et approuvé »)

LE(S) BAILLEUR(S)

« lu et approuvé »

lu et approuvé
Selkhan

LE(S) PRENEUR(S)

« lu et approuvé »

Lu et approuvé
[Signature]
[Signature]

DECLARATION DE DOMICILE

Les Annexes font partie intégrante du présent bail

ANNEXES

de Justice moines par des instructions aux présentes dont elle serait la cause.
Chacune des parties devra rembourser à l'autre les frais des actes extra-judiciaires et les frais
PRENEUR et le BAILLEUR (25€)
Les PARTIES peuvent requérir l'enregistrement des présentes à frais partagés entre le
EMPREISEMENT (le cas échéant) - FRAIS

avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation écrite au BAILLEUR
offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai ci-dessus sera réputée nulle et non
ordonnance de référé rendue par Monsieur le Président du Tribunal de Grande Instance ; toute
dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il s'agit, pour l'y contraindre, d'une
sa libre disposition des locaux.

On lui de la résiliation de la location le BAILLEUR rendra immédiatement de bien quoi dans
de bien quoi du présent bail
du il est possible de faire dans ce délai d'un mois le BAILLEUR pourra lui signifier la résiliation
ou si, s'agissant de travaux à effectuer, il n'a pas eu égard avec la diligence convenable, tout ce
2) un mois après ce commandement, le PRENEUR n'a pas entièrement réglé la situation

par un acte extrajudiciaire
résiliation par le BAILLEUR de son intention d'user du bénéfice de la présente clause de
commandement ou sommation de payer ou de respecter les obligations du bail, contenant
c'est-à-dire le BAILLEUR aura la faculté de résilier de bien quoi le présent contrat, par un acte
non paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du présent contrat, en cas
de son défaut de paiement, notamment en ce qui concerne les charges et condamnations en cas de
il est, en outre, convenu que, en cas de non-exécution par le PRENEUR de l'un quelconque

CLAUSE RESOLUTOIRE