

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La société _____, société civile immobilière au capital de 155.498 €, dont le siège social est _____, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de MONTPELLIER sous le _____, représentée par son gérant Monsieur _____,

Ci-après dénommée « LE BAILLEUR »

ET

D'UNE PART,

La société MONTELEONE II, société à responsabilité limitée à associé unique au capital de 7.500 €, en cours d'immatriculation au Registre du Commerce et des Sociétés de Béziers après enregistrement de ses statuts au SIE de Béziers le 25 mars 2010 (bordereau 2010/445 case n°15), ayant son siège social Zac la Domitienne, avenue des Métiers d'Art - 34500 BEZIERS, représentée par son gérant Monsieur Marc MONTELEONE

Ci-après dénommée « LE PRENEUR »

D'AUTRE PART,

ET
Monsieur Marc MONTELEONE, né le 24 septembre 1951 à Béziers, demeurant 5 avenue Enseigne Albertini - 34500 BEZIERS, dirigeant d'entreprise, divorcé non remarié

Ci-après dénommé « LA CAUTION »

ENCORE D'AUTRE PART,

IL EST CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIVIT :

LE BAILLEUR donne à bail, conformément aux articles L.145-1 à L.145-60 du Code de Commerce et aux articles non abrogés du décret n° 53-960 du 30 septembre 1953, au PRENEUR qui accepte le local commercial ci-après désigné, sis à Lattes (34970) - Centre Commercial Le Solis, 189 chemin du Mas Rouge d'une superficie approximative de 1200 m².

Article 1 - DESIGNATION DES BIENS LOUES

Le local commercial loué, lot n°3, est constitué d'un bâtiment clos, couvert, fermé, d'une surface totale de 1200 m² en rez-de-chaussée, tel que ledit local existe et sans qu'il soit besoin d'en faire une plus ample désignation, LE PRENEUR déclarant parfaitement le connaître.

Article 2 - SITUATION ADMINISTRATIVE DU LOCAL

Le PRENEUR déclare avoir connaissance de la situation du local au regard des différentes servitudes découlant des règles d'urbanisme.

Article 3 - DUREE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF (9) ans à compter du 1^{er} avril 2010.

Le PRENEUR aura la faculté de faire cesser le présent bail à l'expiration de chaque période triennale en prévenant le BAILLEUR, six mois au moins à l'avance par exploit d'huissier.

Article 4 - DESTINATION DES LIEUX

Les biens présentement loués devront servir exclusivement à : vente et dépôt de linge de maison, vaisselle, rideaux, voilages, arts créatifs, mercerie, ainsi que tous produits liés directement ou indirectement à la maison, à l'exception de l'ameublement (en ce compris les tables, sièges, canapés, buffets, armoires, lits, matelas, sommiers, meubles de cuisine, électroménager, électronique de loisir,....). Par exception à la destination visée ci-dessus, la vente spécifique et exclusive des lits à eau est autorisée.

Les adjonctions d'activités connexes ou complémentaires ainsi que l'exercice dans les lieux loués d'une ou plusieurs activités différentes ne seront possibles que dans les conditions fixées aux articles L.145-47 et L.145-55 du Code de commerce.

Article 5 - ETAT DES LIEUX

Le PRENEUR prendra les lieux loués dans leur état au jour de l'entrée en jouissance.

Un état des lieux pourra être établi contradictoirement par un huissier désigné d'un commun accord par les parties, dont le coût sera alors supporté par le PRENEUR.

Le PRENEUR s'oblige à équiper l'ensemble du magasin et à le rendre en parfait état.

Article 6 - CHARGES ET CONDITIONS GENERALES

Le présent bail est consenti et accepté sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et spécialement sous celles suivantes:

6.1 Obligations du BAILLEUR

Le BAILLEUR est tenu:

- de mettre le local donné en location à la disposition du PRENEUR tel qu'il existe et correspond au descriptif joint en annexe, en le tenant clos et couvert, sauf ce qui est dit ci-après en ce qui concerne les devantures et vitrines, et de lui en assurer la jouissance paisible ;
- d'assumer à ses frais, les grosses réparations prévues à l'article 606 du Code Civil, à l'exception du coût de tout ravalement ou peinture de l'immeuble, qui demeure à la charge du PRENEUR ;

6.2 Obligations du PRENEUR

6.2.1 Obligations d'exploiter et de garnir les lieux

Le PRENEUR devra personnellement exercer dans les lieux loués son activité de façon continue.

Il devra garnir et tenir constamment garnis, pendant toute la durée du bail, les lieux loués de matériels et mobiliers de présentation en quantité et de valeur suffisantes pour répondre à tout moment du paiement du loyer et de l'exécution des conditions du bail.

6.2.2 Conditions de jouissance

Le PRENEUR devra veiller à ce que la tranquillité et la qualité du bâtiment et de son voisinage ne soient troublées en aucune manière du fait notamment de son activité, de ses clients, de son personnel ou de ses fournisseurs.

Il fera son affaire personnelle, sans que le BAILLEUR puisse être inquiété ou recherché, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués, notamment avec les occupants de l'immeuble, les voisins ou les tiers pour bruits, odeurs, chaleurs ou trépidations causés par lui ou par des appareils lui appartenant.

Au cas où néanmoins le BAILLEUR aurait à payer certaines sommes du fait du PRENEUR, celui-ci serait tenu de les lui rembourser sans délais, ainsi que tous frais de procédure et honoraires y afférents.

Il devra se conformer aux lois, prescriptions, règlements en vigueur, notamment en ce qui concerne la voirie, la salubrité, la police, la sécurité, l'hygiène et le travail.

Il devra en supporter les charges et frais y afférents, de façon à ce que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à cet égard.

Il devra obtenir tous agréments ou autorisations nécessaires à l'exercice de son activité s'il y a lieu.

Le PRENEUR ne devra ni déposer ni entreposer des marchandises ou objets quelconques dans les parties extérieures, à l'exception d'une benne fixe et fermée, destinée à recevoir les emballages, devant être impérativement entreposée sur l'emplacement réservé à cet effet à l'arrière du lot n°2 du bâtiment, à l'endroit figurant sur le plan annexé aux présentes.

De même, il ne pourra exposer ou laisser exposer aucune marchandise ou objet devant le bâtiment, y compris la devanture des lieux loués.

Il ne devra en aucun cas faire supporter au plancher une charge supérieure à sa résistance.

Le PRENEUR fera son affaire personnelle de tous troubles de jouissance causés par les voisins ou les tiers, et se pourvoira directement contre les auteurs de ces troubles, sans que le BAILLEUR puisse en être tenu pour responsable.

6.2.3 Enseigne

Le PRENEUR pourra installer l'enseigne de son activité au droit du local loué. Il en assumera l'incidence fiscale éventuelle.

Une enseigne lumineuse pourra être utilisée sous réserve des autorisations administratives et dans le respect des règles de sécurité tant au regard du bâtiment qu'à son environnement.

Le PRENEUR sera seul responsable des accidents occasionnés par les enseignes placées par lui. Il devra s'assurer à ce titre et en justifier au BAILLEUR.

6.2.4 Entretien

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 qui s'avérerait nécessaire, y compris de tous matériels ou équipements pouvant se trouver dans les lieux lors de la conclusion du présent bail, en ce compris pour cause de vétusté ou rendus nécessaire par tout diagnostic, seules les grosses réparations définies à l'article 606 du Code Civil étant à la charge du BAILLEUR.

Le PRENEUR devra notamment entretenir en bon état les ferrures, portes, fenêtres, devantures, verrières, vitrines, volets roulants, installations électriques, robinetterie, appareils sanitaires, de chauffage, de gaz, canalisations, espaces verts et parkings, etc.... Lesdits entretiens étant à la charge du PRENEUR et sous sa responsabilité.

Les façades des lieux loués devront également être maintenues en bon état de propreté, de revêtement ou de peinture.



Le PRENEUR prendra toutes précautions utiles pour éviter le gel de tous les appareils, conduits et canalisations; il supportera les frais de réparations ou de dégâts de toute espèce, causés par l'inobservation des conditions ci-dessus.

Tous excédents de consommation et toutes réparations nécessaires lui seront imputés.

Il sera responsable de toutes les réparations normalement à la charge du BAILLEUR., mais qui seraient nécessitées soit par défaut d'exécution des réparations dont la PRENEUR a la charge comme il est dit ci-dessus, soit par des dégradations résultant de son fait, du fait de son personnel ou des ses visiteurs, soit dans les lieux loués, soit dans d'autres parties de l'immeuble.

Il devra entretenir et rendre les revêtements de sols et de murs en état normal.

6.2.5 Travaux

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, tous travaux de ravalement, réparation et reconstruction, que le BAILLEUR jugerait nécessaires en cours de bail des lieux loués, leur durée fut-elle supérieure à 40 jours.

Le PRENEUR devra souffrir et laisser faire tous travaux de surélévation ou d'agrandissement que le BAILLEUR souhaiterait entreprendre en cours de bail des lieux loués mais, si leur durée est supérieure à 40 jours, au-delà du quarantième jour le prix du bail sera diminué à proportion du temps et de la partie de la chose louée dont le PRENEUR aura été privé.

Le PRENEUR supportera sans indemnité de la part du BAILLEUR, tous travaux qui seraient exécutés sur la voie publique, alors même qu'il en résulterait une gêne pour son exploitation.

En outre, le PRENEUR devra avertir par écrit et sans retard le BAILLEUR des réparations nécessaires à l'immeuble dont il serait à même de constater la nécessité, sous peine d'être tenu responsable de toute aggravation résultant de son silence.

6.2.6 Changements et embellissements

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.

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

Il en sera de même de toute installation nouvelle de stores, bannes, marquises, véranda ou autres en saillie.



Outre l'accord du BAILLEUR, le PRENEUR devra justifier qu'il a reçu les autorisations nécessaires de la part de tous tiers concernés.

Dans ce cas, les travaux devront être exécutés aux frais, risques et périls exclusifs du PRENEUR et sous la surveillance de l'architecte du BAILLEUR, 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, si bon lui semble, du BAILLEUR sans indemnité.

Il est toutefois précisé, en tant que de besoin, que les équipements, matériels et installations, tels que le cloisonnement par exemple, non fixés à demeure, et qui de ce fait ne peuvent être considérés comme immubles 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.

6.2.7 Visite et surveillance du local

Pendant toute la durée du bail, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR, son architecte et tous mandataires visiter les lieux loués durant les heures ouvrables pour s'assurer de leur état et fournir à première demande du BAILLEUR, toutes les justifications qui pourraient lui être demandées de la bonne exécution des conditions du bail.

Le PRENEUR devra laisser visiter les lieux par le BAILLEUR ou ses représentants, en cas de résiliation de bail, pendant une période de 6 mois précédant la date effective de son départ, et souffrir l'apposition d'écriteaux ou d'affiches, à tels emplacements convenant au BAILLEUR pendant la même période.

L'accès des lieux devra toujours être donné pour la vérification, les réparations et l'entretien des colonnes d'eau et descentes pluviales, de gaz, d'électricité, de chauffage.

6.2.8 Contribution, impôts, taxes

Le PRENEUR devra payer les contributions personnelles mobilières, la taxe professionnelle, les taxes locatives et autres de toute nature le concernant particulièrement, relatives au local loué ou relatives à son activité, auxquelles les locataires sont ou pourront être assujettis. Il devra rembourser au BAILLEUR la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe d'écoulement à l'égout, la taxe de balayage, la taxe foncière des propriétés bâties, toutes nouvelles contributions, taxes municipales ou autres.

Il devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police et de voirie afférentes aux lieux loués et à l'activité exercée.

Le Preneur remboursera en outre au Bailleur la taxe foncière afférente au local objet des présentes, sur présentation de l'avis par le Bailleur.



6.2.9 Assurances

Le PRENEUR sera tenu de contracter auprès d'une ou plusieurs compagnies d'assurances représentées en France, une ou plusieurs polices d'assurances garantissant les risques d'incendie, d'explosion et le dégât des eaux couvrant le mobilier, le matériel, les vitrines aménagés, installations diverses et les marchandises qui pourraient garnir les lieux loués, les risques locatifs, les recours des voisins et des tiers, le paiement des loyers et charges au BAILLEUR pendant toute période de travaux, y compris une éventuelle reconstruction, empêchant l'exploitation normale du local loué quel qu'en soit la durée et la cause.

Le PRENEUR devra s'assurer à ses frais, en sa qualité de locataire occupant, sa responsabilité civile pour tous les dommages corporels, matériels et immatériels pouvant être causés à des tiers du fait de l'exploitation générale de son activité.

Le PRENEUR devra assurer à ses frais pour le compte du propriétaire la reconstruction en valeur à neuf du bâtiment qu'il occupe, ainsi que tous les frais annexes qui en découleraient, au cas où il serait détruit, quelque soit la cause du sinistre, Il assurera aussi à ses frais pour le compte du propriétaire toute perte de loyer qui pourrait en résulter ainsi que les risques de responsabilité civile des lieux loués.

Les polices d'assurance du PRENEUR devront, en outre prévoir que leur résiliation ne pourra produire son effet qu'un mois après une notification de l'assureur au BAILLEUR. Le PRENEUR renonce et s'engage à obtenir de sa compagnie d'assurances qu'elle renonce à tous recours qu'elle serait fondée à exercer contre le BAILLEUR et les assureurs du BAILLEUR en cas de dommage

Le PRENEUR renonce expressément à tous recours à l'encontre du BAILLEUR en cas de survenance d'un quelconque sinistre visé au présent article quelle qu'en soit l'origine.

Les polices d'assurances souscrites par le PRENEUR devront compter une clause de renonciation à recours contre le BAILLEUR et ses assureurs.

Le PRENEUR fournira au BAILLEUR à première demande de ce dernier, toute justification des polices ci-dessus visées et du règlement des primes correspondantes. Il devra en outre fournir annuellement une attestation de l'assureur précisant la validité du contrat et sa conformité aux clauses précitées.

De convention expresse, toutes indemnités dues au PRENEUR par toutes compagnies en cas de sinistre pour quelque cause que ce soit seront affectées au privilège du BAILLEUR, le présent contrat valant en tant que besoin, transport à concurrence des sommes qui pourraient être dues. Le PRENEUR s'engage à obtenir de ses assureurs l'insertion de ladite clause dans les conditions particulières de sa police.

A défaut pour le PRENEUR d'exécuter exactement son obligation d'assurance ou d'en justifier et après mise en demeure, d'avoir à fournir les justificatifs prévus, demeurée infructueuse quinze jours après réception d'une lettre recommandée avec accusé de réception, le BAILLEUR aura la possibilité de souscrire une police d'assurance pour le compte du



PRENEUR afin de couvrir les risques en sa qualité de locataire occupant auprès de toutes compagnies d'assurances de son choix. Le PRENEUR s'oblige en conséquence, à en assumer le coût de remboursement au titre de l'ensemble des charges locatives récupérables dépendant de sa location quand bien même il serait aussi assuré de son côté à l'insu du BAILLEUR et quelque soit le coût de cette police.

Dans le cas où l'activité du PRENEUR entraînerait une augmentation de la tarification des assurances souscrites par le propriétaire pour garantir l'immeuble, le PRENEUR sera tenu de lui rembourser le montant des primes supplémentaires.

6.3.0 Responsabilité, recours

Le PRENEUR ne pourra tenir en aucun cas le BAILLEUR pour responsable de tous vols ou détériorations qui pourraient être commis chez lui, et il ne pourra réclamer au BAILLEUR aucune indemnité, ni dommages et intérêts, ni aucune diminution de loyer, à ce titre.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression du ou des gardiens s'il en existe.

Le PRENEUR ne pourra prétendre à aucune réduction de loyer en cas de suppression temporaire ou de réduction des services collectifs, tels que l'eau, le gaz, l'électricité le téléphone le chauffage et de manière générale en cas d'interruption de son activité pour quelque durée pouvant excéder quarante jours ouvrables et pour quelques causes que ce soit, y compris grèves, force majeure, catastrophe naturelle.

6.3.1 Restitution du local

Avant de déménager, le PRENEUR devra préalablement à tout enlèvement, même partiel des mobiliers et matériels, justifier par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe professionnelle, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours (au besoin à titre de provision pour la taxe professionnelle) et de tous les termes de son loyer.

Il devra également rendre les lieux loués en bon état des réparations qui lui incombent ou, à défaut, régler au BAILLEUR le coût des travaux nécessaires pour leur remise en parfait état.

A la demande du BAILLEUR, il devra procéder à ses frais à la dépose des enseignes installées par lui-même ou son prédécesseur.

Il sera procédé, en la présence du PRENEUR dûment convoqué, à l'état des lieux, à l'expiration du bail.

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au PRENEUR.

Le PRENEUR sera tenu d'effectuer, avant son départ, toutes les réparations à sa charge. L'état des lieux sera vérifié contradictoirement après complet déménagement et avant remise des clés. Le règlement des sommes dues par le PRENEUR aura lieu à la première demande du BAILLEUR.



Article 7 - CONDITIONS PARTICULIERES

7.1 Cessions, apports en société, pacte de préférence

Le PRENEUR ne pourra, sans l'accord préalable et écrit du BAILLEUR., céder ses droits au présent bail à toute autre personne. Toutefois, en cas de cession, le BAILLEUR ne pourra refuser son agrément sans motif valable à l'acquéreur du fonds de commerce.

Dans tous les cas, le cédant et le cessionnaire resteront réciproquement, l'un à l'égard de l'autre, garants solidaires tant pour le paiement du loyer, des charges et accessoires, que pour le respect des conditions du bail. Cette disposition s'appliquera à toutes les cessions successives. Il y aura solidarité et indivisibilité entre tous les preneurs successifs pendant toute la durée du bail.

Ces stipulations s'appliquent à tous les cas de cession, sous quelque forme que ce soit, comme l'apport du droit au bail à toute société quelconque, que cet apport soit fait à une nouvelle société ou à une société préexistante.

Un exemplaire de l'acte de cession ou de l'apport devra être remis gratuitement au BAILLEUR, dans le mois de la signature.

En cas de cession du fonds de commerce, le PRENEUR devra notifier par acte extrajudiciaire le projet d'acte dans intégralité au BAILLEUR, celui-ci pourra, dans le mois de cette notification, faire connaître au PRENEUR qu'il entend exercer un droit de préemption et s'engage à exécuter, au lieu et place du candidat acquéreur, les clauses et conditions du projet d'acte de cession.

Au défaut d'exercice par le BAILLEUR de ce droit de préemption, la cession devra préciser l'engagement du cédant et du cessionnaire de rester solidaires du paiement des loyers et de l'exécution des clauses du bail et devra être constatée par acte sous seing privé, auquel le BAILLEUR sera appelé à concourir par lettre recommandée avec accusé de réception délivrée QUINZE jours au moins à l'avance; un exemplaire de la cession devra être remis au BAILLEUR aux frais du PRENEUR, le tout à peine de résiliation de plein droit du bail.

7.2 Sous-location, gérance libre

Le PRENEUR ne pourra sous-louer en totalité ou en partie le local, ni le prêter, même à titre gratuit.

La mise en location gérance du fonds devra être agréée au préalable par le BAILLEUR.

Article 8 - PAS-DE-PORTE

Le présent bail est consenti et accepté moyennant le paiement par le PRENEUR au BAILLEUR d'un pas-de-porte de CENT CINQUANTE MILLE EUROS HORS TAXES (150.000 €) plus TVA au taux en vigueur de 19,6 %.



Cette somme, non productive d'intérêts et définitivement acquise au BAILLEUR, constitue un supplément de loyer destiné à compenser partiellement la différence entre le loyer qui sera perçu tout au long du bail et le loyer qui résulterait du marché.

Le PRENEUR verse ce jour la somme de cent soixante dix neuf mille quatre cent euros TTC (179.400 €) au BAILLEUR, qui lui en donne bonne et valable quittance.

Article 9 - LOYER

Le loyer annuel du bail est fixé en principal à CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS HORS TAXES (168 000 € HT) plus TVA à son taux en vigueur.

Le PRENEUR acquittera en sus les taxes, charges, impôts et prestations afférents au local loué.

Le loyer sera payé en douze termes égaux, les premiers de chaque mois et d'avance.

LE PRENEUR versera au BAILLEUR, en même temps que le loyer, une provision mensuelle de DEUX MILLE EUROS (2000 €), à valoir sur les taxes, charges et prestations, le solde sera payé sur justificatif.

Article 10 - CHARGES

Outre le loyer, le PRENEUR rembourse au BAILLEUR sa quote-part dans les charges, taxes et prestations de toute nature afférentes au local loué.

Ces charges, taxes et prestations feront l'objet d'un remboursement annuel sur justificatifs fournis par le BAILLEUR, après prise en compte des provisions mensuelles reçues.

Ces charges comprendront:

- les taxes locatives, les contributions, les impôts et taxes prévus ci-dessus,
- le remboursement des prestations et fournitures individuelles,
- le remboursement des frais afférents aux prestations et fournitures collectives énumérées ci-dessous et dont le PRENEUR bénéficie:
 - frais de nettoyage et d'entretien des parties communes, des éléments d'équipements communs et des espaces verts,
 - frais d'électricité des parties communes,
 - salaires, charges sociales et frais de déplacements, afférents au personnel chargé d'assurer l'entretien des parties communes et l'élimination des déchets.



Article 11 - PAIEMENT DU LOYER

Le loyer ainsi que les charges seront payés au domicile du BAILLEUR ou à toute autre endroit indiqué par lui.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement quittance. Toute quittance remise lors du paiement par chèque, le sera sous réserve de l'encaissement effectif du chèque.

En cas de non paiement à échéance du loyer dû par le PRENEUR ou de toute autre somme due en vertu du présent bail et qui n'aurait pas été réglée dans les délais requis, le BAILLEUR percevra de plein droit et quinze jours après une mise en demeure préalable demeurée infructueuse, un intérêt de retard sur la base de 1,2% par mois de retard.

Article 12 - DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le PRENEUR verse ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme indivisible de QUARANTE HUIT MILLE EUROS (48 000 €), représentant trois mois de loyer hors TVA et de provision sur charges, à titre de dépôt de garantie.

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

En cas d'indexation du prix du loyer ci-dessus fixé, le présent dépôt de garantie sera réajusté lors de chaque révision, proportionnellement au nouveau loyer dans les mêmes conditions.

En tout état de cause, et quelles que soient les imputations qui pourraient être faites du chef du BAILLEUR en cas d'inexécution par le PRENEUR d'une des clauses ou conditions du présent bail, le PRENEUR s'engage à maintenir pendant toute la durée du présent bail, en le reconstituant si besoin, le dépôt de garantie décrit ci-dessus.

En cas de résiliation du présent bail, par suite d'inexécution de ses conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, ledit dépôt restera acquis au BAILLEUR au titre de premiers dommages et intérêts sans préjudice de tous autres et sans préjuger des droits et recours éventuels du PRENEUR.

Article 13 - REVISION DU LOYER

Les parties conviennent expressément que le loyer sera réévalué chaque année, sans pouvoir être révisé à la baisse, à la date anniversaire de l'entrée en jouissance du présent bail, en fonction de la variation annuelle, en plus ou en moins, de l'indice du coût de la construction tel qu'il est établi par l'institut National de la Statistique et des Etudes Economiques. Pour le calcul de cette variation, il est expressément convenu que l'indice de base à prendre en considération sera celui du troisième trimestre de l'année 2009 égal à 1502 ; l'indice de référence sera celui du même trimestre des années suivantes.



L'indexation prendra effet sans que les parties soient tenues à aucune notification préalable. En cas de retard dans la publication de l'indice, le PRENEUR sera tenu de payer à titre provisionnel un loyer égal à celui du trimestre précédent; l'ajustement sera effectué dès la publication de l'indice.

Cette indexation annuelle du loyer ne mettra pas obstacle aux demandes des révisions légales faites éventuellement par l'une des parties en application de l'article L 145-38 du Code de Commerce.

Article 14 - SOLIDARITE INDIVISIBILITE

En tant que de besoin, en cas de décès d'un éventuel PRENEUR personne physique, il y aura solidarité et indivisibilité entre tous ses héritiers et représentants, tant pour le paiement des loyers et accessoires que pour l'entière exécution des conditions qui précèdent et, si la signification prescrite par l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, son coût en demeurerait à la charge de ceux à qui elle serait faite.

Plus généralement, il est précisé que les responsabilités solidaires stipulées au présent article existeraient indifféremment au profit du BAILLEUR entre tous les bénéficiaires successifs du bail.

Article 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de manquement par le PRENEUR à l'un quelconque des engagements résultant du bail, le BAILLEUR aura la faculté de résilier de plein droit le présent contrat, après avoir mis le preneur en demeure de régulariser sa situation, 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.

Le jeu de la présente clause pourra être écarté par le juge si la sanction apparaît manifestement excessive eu égard à l'infraction constatée.

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 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 bail.

Du jour de la résiliation de la location, le BAILLEUR entrera immédiatement, de plein droit, dans la libre disposition des lieux loués.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à quitter les lieux, il suffirait 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.



A défaut par le PRENEUR d'évacuer les locaux, il sera redevable au BAILLEUR de plein droit, et sans aucun préavis, d'une indemnité d'occupation fixée d'ores et déjà à deux fois le montant du loyer, calculée prorata temporis, sans préjudice de tous droits à dommages-intérêts au profit du BAILLEUR.

Article 16 - DIAGNOSTICS TECHNIQUES

Le BAILLEUR a produit relativement aux locaux loués :

- un diagnostic amiante, révélant l'absence d'amiante,
- un diagnostic termites,
- un diagnostic de performance énergétique.

Article 17 - CAUTIONNEMENT

Aux présentes et à l'instant est intervenue Monsieur Marc MONTELEONE,
ci-après dénommé « LA CAUTION »

Laquelle déclare :

Après avoir pris connaissance des différentes clauses et conditions des présentes par la lecture qui lui en a été faite, être parfaitement au courant du montant du loyer dû, des modalités de son indexation et de ses accessoires ainsi que de toutes les obligations mises à la charge du locataire ;

Se porter caution solidaire du PRENEUR, avec renonciation aux bénéfices de discussion et de division, à concurrence de cent pour cent (100 %) des obligations résultant du présent bail et de ses renouvellements, reconductions (tacites ou conventionnelles) ou prorogations éventuels. Dans l'une ou l'autre de ces situations, le cautionnement ne jouera que pour le montant du loyer fixé dans le présent bail avec son indexation, et les conditions non modifiées.

En raison du caractère solidaire de son engagement, la CAUTION renonce aux bénéfices de discussion et de division. En renonçant au bénéfice de discussion la CAUTION s'engage à payer au BAILLEUR sans pouvoir exiger de ce dernier qu'il poursuive préalablement le PRENEUR sur ses biens.

En renonçant au bénéfice de division, la CAUTION accepte que le BAILLEUR puisse lui réclamer, au cas où d'autres personnes se seraient portées cautions solidaires du PRENEUR, la totalité de ce que ce dernier devrait au BAILLEUR, dans la limite de son cautionnement.

La CAUTION ne pourra donc exiger du BAILLEUR qu'il divise préalablement son action et lui réclamer la seule part à sa charge compte tenu de l'existence des autres cautions.

Le présent engagement de caution garantit le paiement :

- du loyer initial ou résultant de son indexation et de ses charges accessoires que pourrait devoir le PRENEUR ;
- des impôts, taxes, contributions, et redevances lui incombant en vertu des présentes ;
- des autres dettes résultant du présent contrat pouvant être mises à la charge du PRENEUR, comme les intérêts, indemnités, frais de procédure ou de justice, condamnations judiciaires, ou dommages-intérêts ;
- des indemnités d'occupation éventuelles à la suite du maintien du locataire après l'échéance du bail, sa résolution ou sa résiliation amiable ou judiciaire.

Ce même engagement garantit également la bonne exécution des réparations mises à la charge du PRENEUR.

En cas de décès de la caution, il y aura solidarité et indivisibilité entre ses héritiers ou représentants.

En cas de vente de l'immeuble loué, le présent cautionnement se transmettra à son ou ses acquéreurs.

Après lecture de sa déclaration et de ses engagements, la CAUTION a déclaré vouloir parapher et signer l'intégralité du présent bail.

Article 18 - FRAIS / ENREGISTREMENT

Les Parties conviennent de ne pas soumettre le présent acte à la formalité de l'enregistrement.

Les frais et honoraires de rédaction du présent bail sont supportés par le PRENEUR qui en rembourse à l'instant au BAILLEUR le montant s'élevant à 7.000 € HT (égal à un loyer mensuel), soit 8.372 € TTC, le PRENEUR s'obligeant par ailleurs à supporter le montant des honoraires de son propre conseil qui l'aura assisté pour la conclusion des présentes.



Article 19 - ELECTION DU DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, le BAILLEUR élit domicile, comme il est dit en tête des présentes, et le PRENEUR, dans les lieux loués.

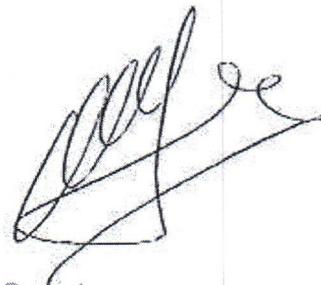
Fait à
Le 8 avril 2010
En 3 exemplaires.

PRENEUR



CAUTION ⁽¹⁾
Monsieur Marc MONTELEONE

MARC MONTELEONE



Confidential
BOUKSIL Quentin
etude-serrano.com
27 juin 2025, 08:00 EDT

(1) Signature précédée de la mention : « Bon pour caution solidaire à concurrence de cent pour cent (100 %) de toutes les sommes, loyers, indemnités, charges, frais de réparation et de procédure qui pourraient être dus par la société <...> en vertu du présent bail commercial, dont je déclare avoir une parfaite connaissance, le loyer annuel étant fixé à CENT SOIXANTE HUIT MILLE EUROS (168.000 €), révisable chaque année selon l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE. Je déclare parfaitement connaître la nature et l'étendue de l'obligation que je contracte. En renonçant au bénéfice de discussion défini à l'article 2298 du code civil et en m'obligeant solidairement avec la société <...>, je m'engage à rembourser le créancier sans pouvoir exiger qu'il poursuive préalablement la société <...> »

Recevoir 2 fois