

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

Monsieur Laurent Stéphane ZERBIB né le 06/03/1967 à Bordeaux Caudéran, demeurant 62 rue Jean Jaurès 33560 Carbon Blanc.

Ci-après dénommé "le Bailleur",

D'une part,

ET :

EURL THOM'S au capital de 8.000 euros; siège social : **52, avenue de la mission Haut-Brion**
Appartement 601 33100 Talence; immatriculée au RCS de Bordeaux (788 677 508) le
11/10/2012.

Représenté par Monsieur Thomas REBIERE, gérant.

Ci-après dénommée "Le Preneur",

D'autre part,

IL A ETE PREALABLEMENT EXPOSE CE QUI SUIIT :

Le Bailleur est propriétaire à : Bordeaux 33000 - 25 rue Saint Rémi

Le Preneur s'est déclaré intéressé à prendre en location commerciale les locaux ci-après désignés, aux clauses, conditions et modalités qui seront définies par les présentes conventions.

C'est pourquoi les parties se sont rapprochées et,

CECI EXPOSE, IL A ETE ARRETE ET CONVENU CE QUI SUIIT :

ARTICLE 1- BAIL

Le Bailleur donne à bail à loyer, à titre commercial, conformément aux dispositions de l'article L 145-1 et suivants du code de commerce, au Preneur qui accepte, les biens et droits immobiliers ci-dessous désignés.

21.

ARTICLE 2 - DESIGNATION

Le local dépend d'un immeuble situé à l'adresse suivante :

25 rue Saint Rémi 33000 Bordeaux.

Le Preneur déclarant avoir visité et examiné les lieux et les estimant conformes à l'usage qu'il entend en faire.

Les lieux loués comprennent : Local commercial de 18m² environ avec cave.

ARTICLE 3 - DUREE

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives commençant à courir le 10/07/2020 pour se terminer le 09/07/2029

Conformément aux dispositions de l'article L. 145-4 du Code de commerce, le Preneur aura la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale et le Bailleur aura la même faculté s'il entend invoquer les dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-24 dudit code, afin de reconstruire l'immeuble existant, de le surélever ou d'exécuter des travaux prescrits ou autorisés dans le cadre d'une opération de restauration immobilière.

La partie qui voudra mettre fin au bail dans l'un des cas prévus ci-dessus devra donner congé à l'autre partie par acte extrajudiciaire au mois six mois avant l'expiration de la période triennale en cours.

ARTICLE 4 - DESTINATION

Le local, objet du présent bail, sera utilisé à l'usage d'usage commercial :

~~tous commerces sauf cuissons~~

Tout changement même temporaire dans la destination des lieux ou la nature du commerce exploité, ainsi que toutes activités annexes ou complémentaires devront recevoir l'accord express préalable et écrit du Bailleur sous peine de résiliation du présent bail.

Le Preneur s'interdit toute activité bruyante ou malodorante susceptible d'apporter un trouble quelconque de voisinage dans l'immeuble ou dans les immeubles voisins et à garantir le Bailleur contre toute réclamation à cet égard. 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.

ZL

TR

ARTICLE 5 - CONDITIONS GÉNÉRALES ET OBLIGATIONS DU PRENEUR

Le présent bail est fait aux charges et conditions ordinaires et de droit et sous celles particulières suivantes que le Preneur accepte expressément :

- 1) De prendre les locaux dans l'état où ils se trouveront lors de son entrée en jouissance.
- 2) D'effectuer ponctuellement pendant toute la durée du bail tous travaux d'entretien au sens de l'article 605 du Code civil.

Il s'oblige à les faire effectuer dès que nécessaire ou, à défaut, dans le mois d'une injonction qui lui en serait faite par le Bailleur, le tout de manière que celui-ci n'ait à faire effectuer et à supporter la charge d'aucun travaux d'aucune sorte concernant les biens loués.

De rendre à son départ les locaux en bon état d'entretien locatif

- 3) De maintenir les locaux loués constamment utilisés et garnis de mobilier et matériel en quantité et de valeur suffisantes pour répondre du paiement du loyer et de l'exécution des conditions des présentes.
- 4) De payer ses impôts personnels et mobiliers, la taxe professionnelle, et de supporter leur augmentation de telle sorte que le Bailleur ne soit jamais inquiété à ce sujet et d'en justifier le paiement sur réquisition. Enfin, de payer les consommations d'eau et d'électricité suivant les indications des compteurs divisionnaires, s'il en existe, ainsi que la location desdits compteurs.
- 5) De prendre à sa charge et de payer, la taxe ordures ménagères en totalité.
- 6) De laisser pénétrer en tout temps dans les lieux loués le Bailleur et ses mandataires, les architectes, les entrepreneurs et ouvriers pour visiter, s'assurer de l'état de l'immeuble, le réparer et l'entretenir. Sauf cas d'urgence caractérisé, le Preneur sera informé au préalable de ces visites.

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

7) De supporter, quelle qu'en soit la durée, même si elle excède 40 jours, et ce par dérogation à l'article 1724 du Code civil, les grosses réparations et les améliorations nécessaires et utiles, même si elles ne doivent pas profiter au Preneur, ainsi que les travaux prescrits par les Commissions Administratives.

8) De supporter, par dérogation à l'article 1723 du Code civil, que le Bailleur apporte toutes modifications qu'il jugera nécessaires, tant à l'aspect extérieur qu'à l'aspect intérieur de

26

TR

l'immeuble, soit par de nouvelles constructions ou additions de constructions, soit par des démolitions de bâtiments, soit par l'édification de bâtiments dans les cours et jardins, soit par la couverture des cours et jardins ou de toute autre manière.

Si du fait de ces travaux (à l'exclusion des travaux prescrits par les autorités administratives et sauf dans ce cas le recours ouvert au Preneur contre l'administration), le Preneur se trouvait privé définitivement de la jouissance de tout ou partie des locaux loués, le Bailleur serait tenu de lui consentir un abatement définitif de loyer.

9) De ne pouvoir prétendre à aucune diminution de loyer en cas de suppression temporaire ou réduction des services collectifs tels que l'eau, le gaz, l'électricité, le téléphone, le chauffage, les ascenseurs, monte-charges, etc... non plus qu'en cas d'humidité, fuites, infiltrations ou toute autre cause, ainsi que des fuites sur canalisation commune masquée par un coffrage établi par le Bailleur.

10) De faire son affaire personnelle du recours à exercer contre l'Etat, la Région, le Département ou la Ville en cas d'expropriation du fonds de commerce exploité dans les locaux objet du bail pour cause d'utilité publique, le Bailleur ne pouvant être tenu pour responsable d'une telle expropriation.

11) De jouir des biens loués suivant leur destination en bon père de famille, et se conformer au règlement de copropriété de l'immeuble ou aux dispositions du cahier des charges du lotissement, s'il existe, et dont il reconnaît avoir eu connaissance.

12) De ne rien faire qui puisse apporter un trouble de jouissance aux voisins et à n'exercer aucune activité contraire aux bonnes mœurs.

13) De satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, voirie, salubrité, hygiène, ainsi qu'à toutes celles pouvant résulter des plans d'aménagement de la ville, et autres charges, dont les locataires sont ordinairement tenus, de manière à ce que le Bailleur ne puisse aucunement être inquiété ni recherché à ce sujet.

ARTICLE 6 - OBLIGATIONS DU BAILLEUR

La réalisation par le Bailleur de travaux visés ci-après :

- Le local loué est rénové (cloisons, carrelage au sol, plafond coupe feu, cumulus, avec pose d'une vitrine deux vantaux, pose d'un compteur électrique, création de toilette)

ARTICLE 7 - ASSURANCES ET OBLIGATIONS DU LOCATAIRE

Le Preneur assurera à ses frais les risques propres à son exploitation.

Il devra en particulier souscrire auprès d'une compagnie notoirement solvable :

ZL

TR

- une police d'assurance "Responsabilité Civile" garantissant les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile qu'il peut encourir à raison des dommages corporels matériels et immatériels causés aux tiers ;

- une police d'assurance "Incendie-Explosions" "Vol" et "Dégâts des eaux" garantissant contre l'incendie, les explosions, les dommages électriques, les dégâts des eaux, le bris des glaces et tous risques locatifs tels que le vol y compris les détériorations immobilières consécutives à un vol ou tentative de vol, ses biens propres à concurrence de leur valeur de remplacement à neuf au jour du sinistre, ainsi que ses responsabilités d'occupant à l'égard des voisins et des tiers en général.

Ces polices devront comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et ses assureurs.

Dans le cas où des sous-locations ou cessions seraient réalisées, les contrats d'assurances des sous-locataires ou des cessionnaires devraient comporter une clause de renonciation à recours contre le Bailleur et les assureurs, le locataire ou le cédant, et les polices ci-dessus visées une clause de renonciation à recours contre les sous-locataires ou les cessionnaires.

Le Preneur s'engage à rembourser toutes surprimes qui, à raison de son état, de ses activités, et de son fait, seraient réclamées tant au Bailleur qu'aux voisins dans le cas où il conviendrait aux uns et aux autres de s'assurer. Il s'engage à aviser, par lettre recommandée, le Bailleur et les autres occupants de toute cause de risques aggravants (incendie, explosions, dégâts des eaux) pouvant résulter de la création ou de toute modification de son activité, chacun de ceux-ci ne pouvant être tenu pour avisé de l'existence de risques aggravants que par la réception de ladite lettre.

Les surprimes de ces différents contrats seront à la charge exclusive du Preneur qui s'oblige à leur paiement ; il justifiera du paiement de ces primes et de l'existence de la clause de renonciation à recours prévue ci-dessus à toute réquisition du Bailleur en produisant une attestation de ses assureurs précisant également le montant des capitaux assurés.

Le Preneur devra déclarer immédiatement au Bailleur tout sinistre quelle qu'en soit l'importance, même s'il n'en résulte aucun dégât apparent.

Enfin, le Preneur s'engage à renoncer à tout recours en responsabilité contre le Bailleur, notamment :

a) en cas de vol, cambriolage ou tout acte délictueux ou criminel dont le Preneur pourrait être victime dans les lieux loués,

b) au cas où les lieux viendraient à être détruits en partie ou en totalité ou expropriés,

ZL

TR

c) en cas de troubles apportés à la jouissance par le fait de tiers quelle que soit leur qualité, le Preneur devant agir directement contre eux sans pouvoir mettre en cause le Bailleur.

ARTICLE 8 - RESPONSABILITE

Le Preneur sera personnellement responsable, vis-à-vis du Bailleur et des tiers, des conséquences dommageables entraînées par les infractions aux clauses et conditions du présent bail de son fait, de celui de son personnel ou de ses préposés. Il sera en particulier de plein droit responsable des dégâts causés en cours d'emménagement ou de livraison, ainsi que par les personnes effectuant des travaux pour son compte.

ARTICLE 9 - SOUS-LOCATION - CESSION

Le Preneur ne pourra sous-louer sans l'autorisation expresse et écrite du Bailleur tout ou partie des locaux loués.

Toute sous-location autorisée devra être réalisée par acte auquel le Bailleur sera obligatoirement appelé à intervenir par acte extrajudiciaire délivré quinze jours au moins avant la date retenue pour la signature de cet acte, ou lettre recommandée avec demande d'avis de réception postée dans le même délai. Si la réalisation a lieu par acte sous seing privé ou si le Bailleur n'intervient pas dans un acte notarié, la sous-location devra lui être signifiée par acte extrajudiciaire conformément à l'article 1690 du Code civil.

Les lieux loués formant un tout indivisible, la sous-location ne sera pas opposable au Bailleur, et comportera renonciation expresse par le Sous-locataire à toute action et tout droit, et, notamment au renouvellement de la sous-location par application des dispositions des articles L. 145-1 et suivants du code de commerce à l'encontre du Bailleur.

Le Preneur ne pourra pas céder son droit au présent bail, si ce n'est à l'acquéreur de son fonds de commerce.

En cas de cession, le Preneur devra avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du Bailleur qui devra être informé quarante jours avant la régularisation de la cession, tant du projet du Preneur que des nom et références du Cessionnaire et du prix fixé pour la cession.

En cas de cession, le Preneur restera en tout état de cause garant et répondant solidaire de son Cessionnaire pour le paiement des loyers et l'exécution des conditions du bail. Un original de l'acte de cession de fonds devra être signifié au Bailleur conformément aux dispositions de l'article 1690 du Code civil, sauf si la cession a été réalisée par acte authentique avec participation et acceptation du Bailleur.

21

40

ARTICLE 10 - LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel en principal de :

Huit cent euros (800 €) hors taxes et hors charges que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son représentant en douze termes égaux, d'avance, le premier de chaque mois et pour la première fois le : **01/03/2021**

Ce loyer n'est pas assujéti à la taxe sur la valeur ajoutée.

Les parties sont convenus d'une franchise de loyer jusqu'au mois de mars de l'année 2021.

La taxe foncière est à la charge du bailleur.

Ce loyer est stipulé payable dans les quinze jours qui suivront la réception de l'avis de quittance qui sera adressé mensuellement et en début de chaque mois, par le Bailleur ou son représentant. Le Preneur fera les paiements au Bailleur ou à son représentant dûment désigné, à l'adresse qui lui sera communiquée.

En cas de non-paiement à son échéance du loyer par le Preneur ou de toute autre somme due en vertu du présent bail, le Bailleur percevra les pénalités de retard sans qu'il soit nécessaire d'adresser une mise en demeure quelconque.

ARTICLE 11 - PACTE DE PRÉFÉRENCE

Le Preneur s'engage auprès du Bailleur à ne pas conclure de contrat de vente avec un tiers, que ce soit pour le fonds de commerce ou pour la Licence de catégorie 4, sans lui avoir proposé au préalable la conclusion de cette vente, aux mêmes conditions, le Bailleur étant alors libre d'accepter ou de refuser de conclure.

ARTICLE 12 - INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent expressément de soumettre le loyer fixé aux présentes à une clause d'échelle mobile.

En conséquence, le loyer sera ajusté automatiquement chaque année à la date anniversaire de signature du bail, en fonction de la variation de l'indice des loyers commerciaux (ILC)

Il est précisé que la présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère pas à la révision triennale légale prévue par les articles L 145-37 ET L 145-38 du code de commerce, qui est de droit.

Chaque fois que, par le jeu de cette clause, le loyer se trouvera augmenté ou diminué de plus d'un quart par rapport au prix précédemment fixé contractuellement ou par décision judiciaire, chaque partie pourra saisir le juge afin qu'il adapte le jeu de la clause d'échelle mobile à la valeur locative.

ZL

TR

Les parties reconnaissent que cet indice est en relation directe avec l'objet du présent bail.

Si l'indice choisi cessait d'être publié, il serait remplacé de plein droit par celui qui lui serait substitué administrativement, en appliquant le coefficient de raccordement établi à cet effet par les pouvoirs publics. A défaut de fixation administrative d'un indice de remplacement, un nouvel indice serait déterminé par les parties ou, à défaut d'entente entre elles, par voie d'arbitrage ou judiciaire.

Les parties conviennent expressément que le loyer ci-dessus fixé exprime la valeur locative réelle des biens immobiliers sur lesquels porte le présent bail et que la clause d'indexation du prix du loyer constitue une condition essentielle et déterminante des présentes sans laquelle le Bailleur n'aurait pas contracté.

En conséquence, en cas de non-application partielle ou totale de l'indexation, le bail pourra être résilié de plein droit s'il plaît au Bailleur, qui devra le notifier au Preneur par lettre recommandée avec avis de réception ou par acte extrajudiciaire.

Le Preneur devra alors libérer immédiatement les locaux et, s'il s'y refuse, il suffira pour l'y contraindre d'une ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont situés les locaux, statuant en la forme des référés.

ARTICLE 13 - CHARGES

INVENTAIRE DES CHARGES - IMPÔTS - TAXES - REDEVANCES

Le Bailleur fournira un inventaire précis et limitatif des catégories de charges, impôts, taxes et redevances lié au présent bail, comportant l'indication de leur répartition entre les Parties et selon les modalités définies par le décret n°2014-1317 du 3 novembre 2014.

RÉPARTITION DES CHARGES

Conformément à la loi n° 2014-626 du 18 juin 2014, dit loi « PINEL », le Bailleur aura à sa charge le règlement:

Des dépenses relatives aux grosses réparations mentionnées à l'article 606 du Code civil ainsi que, le cas échéant, les honoraires liés à la réalisation de ces travaux, ainsi que celles ayant pour objet de remédier à la vétusté ou de mettre en conformité avec la réglementation le bien loué ou l'immeuble dans lequel il se trouve, dès lors qu'ils relèvent des grosses réparations mentionnées à l'alinéa précédent, à l'exception des travaux d'embellissement dont le montant excède le coût du remplacement à l'identique ;

Des impôts dont le redevable légal est le bailleur ou le propriétaire du local ou de l'immeuble, notamment la contribution économique territoriale, les taxes et les redevances, la taxe foncière, les taxes additionnelles à la taxe foncière

21

TR

Le Locataire, d'autre part, supportera l'ensemble des autres charges dont le Bailleur lui fournira l'inventaire.

REGLEMENT - CHARGES - IMPÔTS - TAXES

Le Bailleur fournira au Preneur un état récapitulatif des charges, impôts, taxes, et redevances afin de régulariser la situation. Cet état récapitulatif lui sera communiqué au plus tard le 30 septembre de l'année suivant celle au titre de laquelle il sera établi.

Le Preneur s'engage à assumer l'intégralité de la consommation d'eau, d'électricité, gaz et autres services afférents aux locaux et, plus généralement, à assumer en plus des travaux d'entretien et de réparations l'intégralité des charges dites locatives concernant l'immeuble loué qui ne seraient pas incluses dans l'énumération qui précède.

Il acquittera directement ou remboursera au Bailleur sur simple demande de sa part toutes dépenses afférentes aux locaux loués, notamment celles visées aux "Conditions Générales ».

ARTICLE 14 – DEPOT DE GARANTIE

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant, le preneur verse au jour de la signature du bail commercial au bailleur, qui le reconnaît et l'affecte à titre de nantissement, une somme correspondant à :

DEUX MOIS DE LOYER soit 1600 euros

Ce dépôt ne sera ni productif d'intérêts, ni imputable sur la dernière échéance de loyer. Il sera remboursable après le départ du preneur, sous réserves 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.

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 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 à titre de premiers dommages et intérêts.

ARTICLE 15 - CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu, comme condition essentielle des présentes, qu'à défaut de paiement d'un seul terme de loyer ou de charges ou d'inexécution d'une seule des clauses du bail, et un mois après un commandement de payer ou une sommation d'exécuter, contenant déclaration par le Bailleur de son intention d'user du bénéfice de la présente clause, délivré par acte extrajudiciaire et resté infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit si bon semble au Bailleur, sans que celui-ci ait à remplir aucune formalité.

Si dans ce cas le Preneur se refusait à quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre d'une ordonnance rendue par Monsieur le Président du Tribunal de grande instance dans le ressort

22

TR

duquel sont situés les locaux objet du bail, statuant en la forme des référés, lequel reçoit expressément compétence aux termes des présentes.

Cette ordonnance ne sera pas susceptible d'appel ; toute offre de paiement ou d'exécution après l'expiration du délai d'un mois ci-dessus, sera réputée nulle et non avenue et ne pourra faire obstacle à la résiliation acquise au Bailleur.

Dans tous les cas de résiliation, la somme versée au Bailleur à titre de dépôt de garantie demeurera acquise à ce dernier à titre d'indemnité, sans préjudice de son droit au paiement des loyers courus ou à courir, y compris le terme commencé au moment de la sortie des lieux et du prix des réparations locatives et sous réserve de tous autres droits et actions prévus tant par la loi et les règlements en vigueur à ce moment, que par les clauses et conditions des présentes et de leurs avenants futurs.

Tous frais de procédure, de poursuite, d'honoraires et débours d'auxiliaires de justice ou de mesure conservatoire resteront à la charge du Preneur.

ARTICLE 16 - INFORMATION SUR LES DISPOSITIONS D'URBANISME

Le locataire déclare parfaitement connaître ces locaux. Il ajoute avoir pris par lui-même tous les renseignements relatifs aux règles d'urbanisme.

Situation des Locaux au regard des risques naturels et technologiques (article L 125-5 et R 125-23 du code de l'environnement)

Le Bailleur déclare qu'à ce jour : Les Locaux entrent dans le champ d'application des articles L 125-5 et R 125-23 du Code de l'environnement relatifs aux risques technologiques, naturels et sismiques. Le Locataire déclare avoir pris connaissance de ces documents et faire son affaire personnelle de cette situation.

Situation des Locaux à l'égard de sinistres antérieurs causés par une catastrophe naturelle ou technologique

Le Bailleur déclare que les Locaux n'ont pas subi de sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité d'assurance garantissant les risques de catastrophes - naturelles (article L 125-2 du Code des assurances) ou technologiques (article L 128-2 du Code des assurances).

Servitudes

Le Preneur profitera des servitudes actives et supportera celles passives conventionnelles ou légales, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever l'immeuble, le tout à ses risques et périls, sans recours contre le Bailleur et sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu des titres réguliers non prescrits par la loi.

Le Bailleur déclare qu'à sa connaissance il n'existe pas d'autre servitude que celle pouvant résulter de la situation des lieux, de la loi ou de l'urbanisme.

Diagnostiques techniques amiante

EL

TR

Conformément aux dispositions des articles R 1334-16 et R 1334-29-4 du Code de la santé publique, le Bailleur déclare avoir fait réaliser un repérage des matériaux et produits de la liste A de l'annexe 13-9 du Code de la santé publique dans les parties privatives constituant les Locaux et avoir constitué le DAPP - Diagnostic Amiante Parties Privatives.

Conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4 du Code de la santé publique, ce DAPP est tenu à la disposition des occupants sur demande préalable formulée auprès du (Bailleur ou mandataire du Bailleur), par consultation (au domicile ou au siège) du (Bailleur ou mandataire du Bailleur)".

Ce DAPP sera communiqué à toute personne physique ou morale appelée à organiser ou effectuer des travaux dans l'immeuble conformément aux dispositions de l'article R 1334-29-4, II (2°) du Code de la santé publique, ainsi qu'aux personnes visées au 3° du même article.

ARTICLE 17 - LITIGES

Toute contestation qui pourrait surgir à propos de l'existence, de l'exécution, ou de la résiliation des présentes conventions sont de la compétence exclusive du Tribunal de grande instance dans le ressort duquel sont sis les locaux objets du présent bail.

ARTICLE 18- FRAIS

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de leurs suites seront supportés par le Preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 20 - PAS DE PORTE

Le locataire (Preneur) verse pour le présent bail la somme de **QUARANTE ET UN MILLE EUROS (41 000.00 €)**, "le versement du pas de porte aura le caractère d'une indemnité et restera définitivement acquise au bailleur même en cas de résiliation du bail et ce pour quelque cause que ce soit."

Ce prix est payé entièrement à l'ordre du bailleur comme suit :

4 100.00€ comptant le 05/11/2019 et 36 900.00€ par chèque du Crédit Agricole n° 3301009 le 10/07/2020.

Ce que ce dernier reconnaît.

Ledit pas de porte ne pourra en aucun cas être assimilé à un supplément de loyer:

Les parties soussignées affirment sous les peines édictées par l'article 8 de la loi du 18 avril 1918, que le présent acte exprime l'intégralité du prix convenu.

ARTICLE 21 - TOLERANCES

2L

70

Le présent bail est déclaré indivisible au seul bénéfice du Bailleur. Toutes les tolérances relatives aux clauses et conditions du présent bail ne peuvent en aucun cas être considérées, ni comme une modification ou suppression de ces clauses et conditions, ni comme génératrices d'un droit quelconque. Toutes modifications des clauses et conditions du présent bail devront être convenues d'un commun accord entre les Parties par voie d'avenant.

ARTICLE 22- ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes et notamment la réception de tous actes extrajudiciaires ou de poursuites, les parties font élection de domicile :

Pour le Bailleur :

Monsieur Laurent ZERBIB

62 rue Jean Jaurès 33560 Carbon Blanc.

Pour le Preneur :

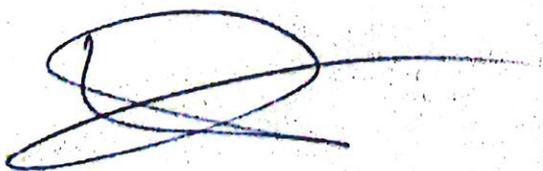
Monsieur Thomas REBIERE

52 avenue de la mission Haut Brion, résidence domaine de la mission, Appt 601
33400 Talence

Fait à BORDEAUX Le 19/02/2021

En 3 exemplaires originaux.

Le Bailleur



Le Preneur



Immatriculé à : SERVICE DÉPARTEMENTAL DE L'ENREGISTREMENT
BORDEAUX
Le 22/02 2021 Dossier 2021 00007460, référence : 3304P61 2021 A 01813
Enregistrement : 25 € Pénalités : 0 €
Total liquidé : Vingt-cinq Euros
Montant reçu : Vingt-cinq Euros