

**BAIL COMMERCIAL**  
**ARTICLE L 145-1 DU CODE DE COMMERCE**

**ENTRE :**

- La société dénommée « **SCI NATALEX** », société civile au capital de 60.000€, ayant son siège social à LA TESTE DE BUCH (33260), 291 Avenue Henri Becquerel, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° 483 763 520.

Représentée par Monsieur Alexandre GAUDIN agissant en qualité de gérant de ladite société et ayant tous les pouvoirs à l'effet des présentes tant de la loi que des statuts.

Ci-après dénommée le « BAILLEUR »

**D'UNE PART**

**ET**

- La société dénommée « **LES OUVERTURES DU SOLEIL** », société à responsabilité limitée au capital de 5.000€, ayant son siège social à BIGANOS (33380), 78 Avenue de la Libération, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de BORDEAUX sous le n° 807 920 178.

Ayant pour gérants :

Monsieur Sébastien MORIN né à BORDEAUX (33) le 25 juillet 1980, de nationalité française.

Monsieur François GUILLAUMOT né à PASSY (74) le 23 janvier 1962, de nationalité française.

Ci-après dénommée le « PRENEUR »

**D'AUTRE PART,**

**IL A ÉTÉ CONVENU CE QUI SUIT :**

« **BAILLEUR et PRENEUR** » déclarent :

Qu'ils ne font l'objet d'aucune mesure ou procédure, notamment relative à la protection des majeurs, susceptible de restreindre leur capacité civile ou de mettre obstacle à la libre disposition de leurs biens ;

Qu'ils ne sont pas en état de cessation de paiements et qu'ils ne font pas l'objet et n'ont jamais fait l'objet d'une procédure collective : faillite personnelle, sauvegarde d'entreprise, liquidation des biens, règlement judiciaire, redressement judiciaire, etc.

**CECI EXPOSÉ, IL A ÉTÉ ARRÊTÉ ET CONVENU CE QUI SUIT :**

Le BAILLEUR donne à bail au PRENEUR, qui accepte, l'immeuble 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.

## I. - DÉSIGNATION DE L'IMMEUBLE LOUÉ

Le BAILLEUR donne à bail l'immeuble dont la désignation suit :

À MIOS (33380) lieudit Masquet, 5 rue Gustave Eiffel, sur un terrain constituant le lot n°10 du lotissement ZONE ARTISANALE MASQUET 2 EXTENSION, sur une parcelle cadastrée dans son ensemble section AL numéro 23 d'une superficie de 00 hectares 24 ares et 06 centiares.

|    | N° | Lieudit | Surface          |
|----|----|---------|------------------|
| AL | 23 |         | 00 ha 24 a 06 ca |

Un dépôt isolé en panneaux sandwich complets, fermé à l'aide d'1 porte sectionnelle avec 1 porte de service incorporée, le bâtiment d'une surface de 100m<sup>2</sup> se situant sur le terrain en façade à droite.

Toute différence entre la surface indiquée ci-dessus et la surface réelle des locaux ne saurait justifier ni réduction, ni augmentation de loyer, les parties déclarant se référer à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

Tel que ledit bien existe, se poursuit, et comporte avec toutes ses aisances dépendances et immeubles par destination, servitudes, et mitoyennetés, sans exception, ni réserve autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

Le PRENEUR déclare parfaitement connaître les lieux loués pour les avoir vus et visités en vue du présent bail.

## II. - RENSEIGNEMENTS CONCERNANT L'IMMEUBLE LOUÉ

### 1° Renseignements hypothécaires

LE BAILLEUR :

- Qu'il est bien propriétaire de l'immeuble loué.
- Que le titre de propriété n'est pas susceptible d'être affecté par une action en résolution, en rescision ou en réduction et que l'immeuble loué n'est pas saisi.

### 2° Servitudes

Le BAILLEUR déclare que l'immeuble vendu n'est grevé d'aucune autre servitude que celles pouvant résulter de la situation naturelle des lieux, de la loi ou de la réglementation d'urbanisme.

### 3° Certificat d'urbanisme - Renseignements d'urbanisme

Le « PRENEUR » ayant indiqué au « BAILLEUR » qu'il n'avait pas l'intention dans un avenir prévisible d'effectuer dans l'immeuble loué des travaux nécessitant la délivrance d'un certificat d'un permis de construire et le déclarant à nouveau expressément il n'a pas été demandé de certificat d'urbanisme.

AG

Il a déclaré s'être renseigné et être parfaitement informé de la situation de l'immeuble à cet égard, il reconnaît donc qu'il sera seul responsable des conséquences que pourrait entraîner l'existence de servitudes particulières et déclare en conséquence renoncer à tous recours contre le BAILLEUR et le rédacteur de l'acte.

#### 4° Plan de prévention des risques

Un état des risques a été remis au preneur qui a pu prendre connaissance des informations mises à dispositions par le Préfet.

*a) État des risques naturels :*

Le BIEN est situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques naturels.  
Les risques pris en compte sont : submersion marine.

*b) État des risques miniers :*

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques miniers.

*c) État de prévention des risques technologiques :*

Le BIEN n'est pas situé dans le périmètre d'un plan de prévention des risques technologiques.

*d) Zonage réglementaire pour la prise en compte de la sismicité*

Le BIEN est situé dans une zone 1 (très faible).

*e) Information concernant les sinistres résultant de catastrophes technologiques ou naturelles*

L'immeuble loué étant situé dans une zone couverte par un plan de prévention des risques technologiques (ou : par un plan de prévention des risques naturels prévisibles ou : dans une zone de sismicité) et dans une commune où les dispositions des articles L. 125-1, I et II du Code de l'Environnement sont applicables, le BAILLEUR a déclaré, conformément aux dispositions de l'article L. 125-1, IV, du Code de l'Environnement que l'immeuble loué n'avait, à sa connaissance, subi aucun sinistre ayant donné lieu au versement d'une indemnité en application de l'article L. 125-2 ou de l'article L. 128-2 du Code des Assurances, pendant la période où il en a été propriétaire, ou dont il a été lui-même informé en application du texte précité.

#### 5° Diagnostic de performance énergétique

Le BIEN étant loué à usage d'entrepôt le PRENEUR a dispensé le BAILLEUR d'établir un diagnostic de performance énergétique.

#### 6° Renseignements concernant les travaux

Pour satisfaire aux exigences de l'article L. 145-40- 2, 1° et 2° du Code de Commerce, le BAILLEUR déclare :

- qu'il n'envisage pas de réaliser de travaux dans les 3 années à venir.
- que le bâtiment a été construit en 2018, la société SCI NATALEX déclare que l'immeuble n'a jamais été loué, et que la construction vient d'être achevée.

Le BAILLEUR s'engage à communiquer de nouveau un état prévisionnel et un état récapitulatif ayant le même objet dans les deux mois de chaque échéance triennale. Le PRENEUR pourra

AG

obtenir à sa demande la communication par le BAILLEUR de tout document justifiant le montant des travaux.

### III. - AFFECTATION DES LIEUX LOUÉS

Le PRENEUR ne pourra utiliser les lieux loués que pour le stockage des produits et du matériel nécessaires à son activité à savoir :

La fourniture et pose de menuiseries extérieures Pvc, bois, alu et vérandas toutes prestations dans le domaine de l'habitat neuf et réparation, la vente de tous produits se rapportant à l'objet social, commercialisation et pose en sous-traitance de chaudière et poêle à granulés, radiateur inertie, chaudière à gaz, pompe à chaleur, air et eau, climatisation, ballon thermodynamique.

Il est par ailleurs expressément interdit au PRENEUR de stocker, d'entreposer dans les lieux loués des produits de quelque nature quelle soit dès lors que ces produits seraient dangereux et pourraient compromettre la sécurité des locaux, des lieux aux alentours ainsi que des personnes se trouvant tant à l'intérieur qu'à l'extérieur des lieux loués.

Les lieux loués ne pourront être affectés, même temporairement, à un autre usage et il ne pourra y être exercé aucune autre activité que celle indiquée ci-dessus.

Le BAILLEUR se réserve la possibilité de louer d'autres locaux dans le même immeuble pour la même activité.

Le PRENEUR ne pourra en aucun cas modifier la destination des lieux sans autorisation du BAILLEUR, ou sans avoir suivi la procédure prévue aux articles L. 145-47 et suivants du Code de Commerce.

L'autorisation donnée au PRENEUR d'exercer les activités précitées n'implique de la part du BAILLEUR aucune garantie de l'obtention des autorisations administratives nécessaires ou de toutes autres autorisations à quelque titre que ce soit ni aucune diligence à cet égard.

En conséquence le PRENEUR fera son affaire personnelle à ses frais et à ses risques de l'obtention de toutes les autorisations nécessaires pour l'exercice de ses activités dans les lieux loués sans recours contre le BAILLEUR.

Il est également convenu que, au cas où quelque autorité que ce soit exige à un moment quelconque une modification des locaux, objet du présent bail, toutes charges, dépenses et conséquences qui seraient liées à cette modification seraient intégralement supportés par le PRENEUR.

### IV. - DURÉE DU BAIL

Le présent bail est consenti et accepté pour une durée de NEUF années à compter du 1<sup>er</sup> Septembre 2019.

Il est rappelé que conformément aux dispositions des articles L. 145-4 et L. 145-9 du Code de Commerce, le PRENEUR aura la faculté de mettre fin au présent bail à l'expiration de chaque période triennale, en donnant congé six mois à l'avance soit par acte d'huissier, soit par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. En cas de congé donné tardivement ou selon des formes irrégulières, le bail se poursuivra pour une nouvelle période de trois ans avec toutes les obligations qui en découleront pour le locataire.

Le BAILLEUR aura la même faculté si conformément aux dispositions des articles L. 145-18, L. 145-21, L. 145-23-1 et L. 145-24 du Code de Commerce il entend construire, reconstruire ou surélever l'immeuble existant, réaffecter le local d'habitation accessoire à cet usage ou 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. Conformément à l'article L. 145-9 du Code de Commerce le congé devra être donné par acte extra judiciaire.

## V. - CONDITIONS FINANCIÈRES DU BAIL

### A - LOYER

#### 1° Montant

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer d'un montant de **SEPT MILLE HUIT CENTS EUROS par an (7 800,00 €) hors taxes.**

Ce loyer s'entend hors taxes sur la valeur ajoutée. Le PRENEUR s'engage, en conséquence, à acquitter entre les mains du bailleur, en sus du loyer, le montant de la TVA ou de toute autre taxe nouvelle complémentaire ou de substitution qui pourrait être créée, au taux légalement en vigueur.

Le BAILLEUR étant soumis à la TVA, le locataire devra lui rembourser le montant, en réglant le loyer chaque mois.

Ce loyer sera payé et fera l'objet de révisions dans les conditions indiquées ci-dessous.

#### 2° Paiement du loyer

Le loyer convenu sera payable d'avance mensuellement en 12 termes égaux, le 1<sup>er</sup> de chaque mois, entre les mains du BAILLEUR ou du mandataire qu'il désignera, en leur domicile ou à tout autre endroit indiqué par eux.

Soit la somme de **SIX CENT CINQUANTE EUROS (650,00 €) hors taxes** par mois.

Le BAILLEUR sera tenu de délivrer gratuitement sur demande quittance. Toute quittance remise lors de 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 8%.

L'imputation des paiements effectués par le PRENEUR sera faite par le BAILLEUR dans l'ordre suivant, priorité étant donnée aux dettes les plus anciennes à l'intérieur de chacun de ces postes :

- frais de recouvrement et de procédure
- dommages et intérêts
- clause pénale
- dépôt de garantie et réajustement du dépôt de garantie
- créances de loyers ou indemnités d'occupation
- provisions sur charges

### 3° Indexation

Le montant du loyer sera réajusté de plein droit et sans aucune formalité ni notification préalable en fonction de l'indice du coût de la construction publié trimestriellement par l'INSEE.

La présente clause constitue une indexation conventionnelle et ne se réfère en aucun cas à la révision triennale prévue par les articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce.

En conséquence, le loyer sera augmenté ou diminué à la date d'anniversaire de la prise d'effet du bail, soit le 1<sup>er</sup> Septembre 2020.

Pour la première indexation, l'indice de base sera le dernier indice publié à la date d'effet du bail stipulé à l'article « DURÉE » soit l'indice du **4<sup>ème</sup> trimestre 2018**.

Lors de chaque révision annuelle, le loyer sera révisé sur la base du montant du loyer de l'année n-1, en fonction de l'indice ayant servi à réviser le loyer de l'année n-1 et de l'indice correspondant au même trimestre de l'année n.

Le jeu de cette clause n'étant subordonnée à aucune notification, la révision s'appliquera de plein droit.

Le fait pour chacune des parties de ne pas avoir immédiatement ajusté le loyer n'entraînera aucune déchéance dans leur droit à réclamer l'application ultérieure de l'indice avec effet rétroactif.

Si l'indice de référence venait à disparaître, les parties conviennent :

- De lui substituer l'indice qui serait publié en remplacement ; à défaut un indice similaire choisi d'un commun accord
- À défaut d'accord de faire désigner par voie judiciaire à la requête de la partie la plus diligente un expert qui aura les pouvoirs de mandataire commun des parties, ce mandataire commun dont la décision sera définitive et sans recours aura pour mission de choisir ou au besoin de reconstituer un indice légalement utilisable dans les baux. Tous les honoraires et frais d'expert seront supportés par moitié par le BAILLEUR et le PRENEUR.

### 4° Révision du loyer

Le loyer pourra être révisé à la demande de l'une ou l'autre des parties, tous les trois ans et dans les conditions prévues aux articles L. 145-37 et L. 145-38 du Code de Commerce et R. 145-20 et suivants du même Code.

Les parties conviennent que la révision prévue à l'article L. 145-38 du Code de Commerce s'opérera par rapport à la variation de l'indice trimestriel des loyers commerciaux.

### B – ACCESSOIRES DU LOYER : CHARGES – IMPÔTS ET TAXES

Conformément aux articles L. 145-40-2 et R. 145-35 du Code de Commerce, il est admis que le LOCATAIRE devra supporter outre les charges individuelles directement liées à son occupation des lieux et à son activité (électricité, chauffage, eau, assurance etc. ...)

Le PRENEUR remboursera au BAILLEUR la taxe foncière, ainsi que tous les impôts et redevances liés à l'usage du local ou des parties communes de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement y compris la taxe d'enlèvement des ordures ménagères sur les propriétés bâties au titre et en proportion de la surface louée, ainsi que toutes les taxes et

redevances dont le redevable légal est le BAILLEUR ou propriétaire du local ou de l'immeuble qui sont liés à l'usage du local ou de l'immeuble ou à un service dont le PRENEUR bénéficie directement ou indirectement.

Le PRENEUR satisfera à toutes les charges de ville, de police ou de voirie dont les locataires sont ordinairement tenus, le tout de manière que le bailleur ne puisse être inquiété à ce sujet et, en particulier, acquittera ses impôts, les contributions personnelles et mobilières et taxes dont il est le redevable légal et dont le bailleur pourrait être responsable à un titre quelconque, et il devra en justifier à toute réquisition du bailleur, notamment à l'expiration du bail, avant tout déménagement.

Il souscrira directement tous les abonnements pour le téléphone, internet.

Le BAILLEUR souscrira les abonnements pour l'eau et l'électricité, le PRENEUR bénéficiant d'un compteur individuel recevra la facture avec le relevé de sa consommation qu'il réglera à réception à la société NATALEX.

Le bâtiment n'étant pas relié au tout à l'égout, l'entretien et la vidange de la fosse sceptique seront mises à la charge du locataire au prorata des surfaces occupées.

#### Répartition – Provisions – Régularisations

Le BAILLEUR établira tous les ans un récapitulatif annuel de l'inventaire des catégories de charges, impôts, taxes et redevances, qui inclura le décompte de régularisation des charges.

Cet état récapitulatif sera adressé par le BAILLEUR au PRENEUR au plus tard dans le délai de 3 mois à compter de la reddition des charges de copropriété sur l'exercice annuel.

Le PRENEUR disposera d'un délai de 1 mois, à compter de la réception de la facture correspondante, pour contester le décompte de régularisation des charges, délai pendant lequel les pièces justificatives sont tenues à sa disposition dans les locaux du BAILLEUR.

À défaut de contestation dans ce délai, le PRENEUR est réputé avoir accepté le décompte de régularisation sans pouvoir élever de réclamation au sujet des charges concernées.

Le BAILLEUR se réserve également la possibilité de modifier la base de répartition, notamment en cas de création ou de suppression de lots, de surfaces ou équipements dans l'immeuble dont dépendent les locaux loués.

#### C – DÉPÔT DE GARANTIE

Le PRENEUR verse à ce jour au BAILLEUR, qui le reconnaît et en donne quittance, une somme de **MILLE TROIS CENT EUROS (1 300,00 €)**, à titre de dépôt de garantie. Cette somme est affectée à titre de nantissement au profit du BAILLEUR en garantie de l'exécution par le PRENEUR de l'ensemble des obligations lui incombant, tant en vertu de la loi qu'en vertu du présent bail.

Ce dépôt de garantie ne sera pas productif d'intérêts.

Le PRENEUR ne sera pas en droit de l'imputer sur la dernière échéance de loyer.  
Il servira notamment à couvrir :

- Les impayés de loyers et de charges locatives

- Le coût des réparations suite aux éventuelles dégradations du local commercial par le PRENEUR, lorsque ce dernier n'aura pas procédé aux travaux alors même que le contrat de bail l'y oblige, n'aura pas remis en état les locaux en fin de bail ou encore à défaut d'entretien des locaux.

- Le paiement des impôts dus par le locataire en vertu de la loi ou des stipulations du bail.

Lors de chaque augmentation du loyer, quelle qu'en soit la cause, le dépôt de garantie sera réajusté en proportion de cette augmentation.

En cas de résiliation du présent bail, à la suite de l'inexécution de l'une ou de l'autre de ces conditions, pour une cause quelconque imputable au PRENEUR, le dépôt de garantie restera acquis au BAILLEUR à titre de premiers dommages et intérêts.

## VI – CONDITIONS GÉNÉRALES DU BAIL

Le présent bail est consenti aux conditions générales de droit, et plus particulièrement aux conditions suivantes :

Le PRENEUR ne pourra faire aucuns travaux sans y avoir été autorisé préalablement par le BAILLEUR.

### A – ÉTAT DES LIEUX

Le PRENEUR déclare bien connaître l'état des lieux loués au vu des divers documents et renseignements qui lui ont été communiqués et pour les avoir visités.

Il est rappelé qu'un état des lieux doit être établi lors de la prise de possession des locaux par le locataire, contradictoirement et amiablement par les parties ou par un tiers mandaté par elles, et joint au contrat de location. À défaut d'accord entre les parties, l'état des lieux est établi par un huissier de justice, sur l'initiative de la partie la plus diligente, à frais partagés par moitié entre le BAILLEUR et le LOCATAIRE (C. com., art. L. 145-40-1).

Un état des lieux a été établi contradictoirement et amiablement par le BAILLEUR et le PRENEUR, en autant d'exemplaires que de parties et se trouve ci-annexé.

En conséquence le PRENEUR déclare prendre les lieux dans l'état où ils se trouvent au moment de l'entrée en jouissance, sans pouvoir exiger aucuns travaux ni remise en état par le BAILLEUR.

### B – ENTRETIEN – RÉPARATIONS – TRAVAUX

#### Conditions générales de jouissance

Le PRENEUR devra jouir paisiblement des lieux conformément aux articles 1728 et 1729 du Code Civil et plus généralement respecter les textes et la réglementation en vigueur.

- Le PRENEUR devra maintenir en permanence les lieux en état d'exploitation sans pouvoir cesser même provisoirement son activité, et plus généralement respecter les conditions prévues

aux articles L. 145-1 et suivants du Code de Commerce pour bénéficier de la législation spéciale aux baux commerciaux.

- Il fera son affaire de l'obtention de toutes autorisations administratives ou autres, nécessaires à l'utilisation professionnelle ou commerciale des lieux loués pour l'activité considérée.

- Le PRENEUR devra tenir les lieux constamment garnis pendant toute la durée du bail, de telle sorte que le mobilier et le matériel puisse répondre à tout moment des sommes dues au BAILLEUR, au titre des loyers, des accessoires ou de l'exécution, du présent bail.

- Il devra faire son affaire personnelle, de sorte que le BAILLEUR ne soit ni inquiété ni recherché à ce sujet, de toutes réclamations ou contestations qui pourraient survenir du fait de son activité dans les lieux loués ; au cas où le BAILLEUR serait directement recherché pour les conséquences de l'activité du PRENEUR, celui-ci devrait le garantir de toute somme, obligation ou condamnation qui pourraient être mises à sa charge.

- Le PRENEUR devra satisfaire à toutes les charges de ville, de police, réglementation sanitaire, salubrité et autres charges dont les locataires sont ordinairement tenus et à celles qui sont propres à son activité, de manière que le BAILLEUR ne puisse être inquiété ni recherché à ce sujet.

- Le PRENEUR ne devra à aucun moment encombrer les parties communes de l'immeuble par des objets ou effets mobiliers lui appartenant et devra se conformer aux prescriptions du règlement d'immeuble pour l'élimination des ordures ménagères, ou déchets dus à son activité. Particulièrement, le PRENEUR devra assurer la sortie de ses propres poubelles et déchets, aux jours et heures prévus par la réglementation de la ville, sans pouvoir en aucun cas utiliser les boîtes à ordures de l'immeuble destinées aux locaux d'habitation bourgeoise.

- Le PRENEUR ne devra faire stationner aucun véhicule dans la cour d'immeuble pour quelque motif que ce soit.

- Le PRENEUR ne pourra installer aucune plaque, enseigne lumineuse ou non, enseigne en drapeau, dans les parties communes ou sur la façade de l'immeuble, sans avoir obtenu préalablement le consentement exprès et par écrit du BAILLEUR.

- Le PRENEUR devra faire ramoner à ses frais au moins une fois par an tous les conduits d'évacuation de fumée existants dans les lieux loués.

### Assurances

Le PRENEUR devra faire assurer à une compagnie française notoirement solvable son mobilier, son matériel et ses marchandises contre les risques d'incendie, d'ouragan, de tempête, de foudre, d'explosion, de dommages causés par l'électricité, de dégâts des eaux, les bris de glace ; il assurera les risques locatifs et les recours des voisins et des tiers.

Il devra justifier de cette assurance à son entrée dans les lieux, puis de sa tenue à jour à tout moment de son occupation, sur simple demande du BAILLEUR.

### Visite des lieux

Dans les six mois qui précéderont l'expiration du bail, ou à son départ, le PRENEUR devra laisser les lieux loués tous les jours ouvrables de 9h à 11h et de 14h à 17h, par toute personne munie de l'autorisation du BAILLEUR.

Le même droit de visite existera en tout temps en cas de mise en vente des locaux.

Enfin, pour permettre de vérifier la bonne exécution des clauses relatives à l'entretien, aux réparations et aux travaux, le PRENEUR devra laisser le BAILLEUR ou son représentant pénétrer dans les lieux loués après avoir été averti de cette visite au moins 48 heures à l'avance. En cas d'urgence, le BAILLEUR ou son représentant pourra pénétrer dans les lieux sans préavis.

### Occupation – Sous-location

Le PRENEUR devra occuper et exploiter personnellement les lieux et ne pourra héberger aucun occupant même provisoirement et à titre gratuit, ni prêter les lieux en tout ou en partie et même occasionnellement.

Toute sous-location est interdite.

### Cession ou apport en société

Il est interdit au PRENEUR de céder ou d'apporter son droit au présent bail à une société si ce n'est à un successeur dans son fond de commerce.

Dans tous les cas, la cession ou l'apport ne pourra être réalisé qu'après qu'un projet ait été communiqué au BAILLEUR et que le cessionnaire ait reçu son agrément. Le BAILLEUR devra faire connaître ses observations sous quinzaine de la notification qui lui en sera faite.

En outre, le BAILLEUR devra avoir été appelé à la signature de l'acte de cession ou de l'apport ; un exemplaire origine de la cession ou de l'apport dûment enregistré devra être remis au BAILLEUR pour lui servir de titre.

Le PRENEUR restera garant solidaire du ou des bénéficiaires successifs du bail à la suite des cessions ou apports, pour toute la durée et l'exécution de celui-ci, quelle que soit la nature des sommes dues au BAILLEUR ; de même, le ou les cessionnaires resteront garants solidaires du cédant pour toute somme qui resterait due par celui-ci. Cette clause devra impérativement être reproduite dans la cession ou l'apport.

### Non-responsabilité

La responsabilité du BAILLEUR n'est pas engagée en cas de trouble apporté à la jouissance du PRENEUR ou de dommage causé par les tiers, en cas de vol ou de cambriolage, en cas d'interruption dans les services de l'immeuble et notamment en cas d'interruption du service des eaux, de l'électricité ou tout autre service, soit du fait de l'administration, soit des travaux, réparations, gelées ou force majeures.

## VII – CLAUSE PÉNALE

En cas de retard dans les paiements des loyers ou de leur réajustement, dans le paiement des provisions pour charges ou de leur solde, ou dans le paiement de toute somme due au BAILLEUR, le PRENEUR devra une indemnité égale à 10% des sommes dues sans qu'il soit nécessaire de le mettre en demeure préalablement par dérogation à l'article 1231-5 du Code Civil, et sans que cela fasse obstacle pour le BAILLEUR au paiement des sommes dues ou à toutes autres poursuites.

## VIII – CLAUSE RÉSOLUTOIRE

À défaut de paiement à son échéance exacte d'un seul terme de loyer, de charges, ou de prestations qui en constituent l'accessoire, ou plus généralement de toute somme due par le PRENEUR, et notamment des réajustements de loyer, ou en cas d'inexécution de l'une ou l'autre des conditions du présent bail, et un mois après un simple commandement de payer ou de faire rester sans effet, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au BAILLEUR, sans qu'il soit besoin de le demander en justice.

Dans le cas où le PRENEUR se refuserait à évacuer les lieux, son expulsion pourrait avoir lieu avec une simple ordonnance de référé exécutoire par provision nonobstant appel.

En outre, si le locataire persistait à occuper les lieux malgré le défaut de titre d'occupation, il devrait payer, en plus d'une indemnité d'occupation, une somme correspondant à 1/30 du dernier loyer dû, par jour de retard à quitter les lieux.

## IX – FRAIS

Les frais de rédaction d'acte sont à la charge du PRENEUR, ainsi que les frais qui en seraient la conséquence ou la suite.

## X – ÉLECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution du présent contrat et de ses suites, le PRENEUR fait élection de domicile dans les locaux loués et le BAILLEUR en son siège social.

Compteur eau n° :

Compteur électrique n° :

Fait à LA TESTE DE BUCH

Le 2/09/2019

En 3 exemplaires

**SCI NATALEX**  
330, av. Henri Becquerel  
33280 LA TESTE  
SIRET : 483 763 520 - APE : 6820A  
FR : 483 763 520  
Tél : 06 62 33 90 51