

BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES :

La SCI LA RICOD dont le siège social est 55 Av. de St Loubes 33440 AMBARES LA GRAVE, représentée par sa gérante Madame Catherine PETIT, demeurant en cette qualité audit Siège.

Ci après dénommé LE BAILLEUR,

D'UNE PART

ET

La SARL AMBARES St LOUBES en cours d'immatriculation dont le siège social est 55 Av. de St Loubes 33440 AMBARES LA GRAVE dont le gérant est Monsieur FOUREY.

Ci après dénommé LE PRENEUR,

D'AUTRE PART

IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :

Le Bailleur donne à bail commercial, conformément aux articles L 145-1 et suivants du Code de Commerce, au Preneur qui accepte, les locaux dont la désignation suit :

DESIGNATION

Un local à usage commercial d'une surface d'environ 210 m² dépendant d'une propriété située à AMBARES LAGRAVE, quartier LA RICODONNE, avenue de Saint Loubés, ainsi qu'un terrain dans sa totalité, le tout figurant au cadastre rénové de ladite commune à la section BB65 d'une surface de 1500 m².

Tel que lesdits locaux existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances et dépendances, sans aucune exception ni réserve et sans qu'il soit nécessaire d'en faire une plus ample désignation, à la demande du Preneur qui déclare parfaitement les connaître pour les avoir visités en vue des présentes, et contracter en pleine connaissance de cause.

DUREE

Le présent bail est conclu pour une durée de neuf années entières et consécutives qui commenceront à courir le 24/06/2014 pour se terminer le 24/06/2023.

Les parties sont averties que le déplaçonnement du loyer s'applique si, à la suite d'une tacite prorogation (absence de renouvellement exprès), le bail est supérieur à douze années (article L 145-34 troisième alinéa du Code de Commerce).

Toutefois, conformément aux dispositions des articles L 145-4 et L 145-9 du Code de Commerce, le Preneur a la faculté de donner congé à l'expiration de chaque période triennale, et ce par exploit d'huissier adressé au Bailleur six mois avant la fin de la période triennale.



DESTINATION DES LIEUX LOUES

Les locaux faisant l'objet du présent bail devront être consacrés par le Preneur à l'exploitation de son activité de : Restauration-Rapide et Boulangerie-Pâtisserie-Viennoiserie

Toutefois, le Preneur pourra adjoindre des activités connexes ou complémentaires dans les conditions prévues par l'article L 145-47 du Code de Commerce (déspecialisation restreinte) ou être autorisé à exercer des activités différentes dans les cas prévus par l'article L 145-48 du même Code (déspecialisation plénière).

CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit en pareille matière et notamment sous celles suivantes que le "Preneur" s'oblige à exécuter à peine de tous dépens et dommages intérêts et même de résiliation des présentes, savoir :

- **ETAT DES LIEUX** - Le Preneur prendra les lieux loués dans leur état actuel, sans pouvoir faire aucune réclamation à ce sujet au Bailleur, ni exiger de lui aucune réparation et remise en état.

Il est ici précisé que toute différence entre les cotes et les surfaces mentionnées au présent bail ou résultant des plans éventuellement annexés et les dimensions réelles de lieux, ne saurait justifier une réduction ou une augmentation de loyer, les parties se référant à la consistance des lieux tels qu'ils existent.

- **ENTRETIEN - REPARATIONS** - Le preneur entretiendra les lieux loués en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement et les rendra à sa sortie en bon état de réparations locatives, d'entretien et de fonctionnement.

Toutes les autres réparations, grosses ou menues, seront à la seule charge du Preneur, notamment les réfections et remplacements des devantures, vitrines, glaces, et vitres, volets ou rideaux de fermeture. Le Preneur devra maintenir en parfait état de fraîcheur les peintures intérieures et extérieures.

Le Preneur devra aviser immédiatement et par écrit le Bailleur des désordres de toute nature affectant les lieux loués. Il déclare avoir été informé des conséquences de sa carence éventuelle.

- **VISITES PERIODIQUES DES LOCAUX** - Le Preneur s'oblige à laisser le Bailleur, ou son architecte ou toute autre personne de son choix, visiter les lieux loués aussi souvent que cela lui paraîtra utile afin de s'assurer de leur état, et à tout moment si des réparations urgentes venaient à s'imposer.

- **GARNISSEMENT** - Le Preneur garnira et tiendra constamment garnis les lieux loués d'objets mobiliers, matériel et marchandises en quantité et de valeur suffisante pour répondre en tous temps du paiement des loyers et charges et de l'exécution des conditions du bail.

- **TRANSFORMATIONS** - Le Preneur aura à sa charge exclusive toutes les transformations et réparations nécessitées par l'exercice de son activité.

Ces transformations ne pourront être faites qu'après avis favorable et sous la surveillance et le contrôle de l'architecte du Bailleur dont les honoraires et vacations seront à la charge du Preneur.

RC

- **MISES AUX NORMES** - Par dérogation à l'article 1719 du Code Civil, le Preneur aura la charge exclusive des travaux prescrits par l'autorité administrative, que ces travaux concernent la conformité générale de l'immeuble loué ou les normes spécifiques à son activité, **en dehors des travaux touchant au gros-œuvre et à la toiture.**

Le Preneur exécutera ces travaux dès l'entrée en vigueur de la réglementation concernée, sans attendre un contrôle ou injonction, de sorte que le local loué soit toujours conforme aux normes administratives.

- **CHANGEMENT DE DISTRIBUTION** -

Le Preneur ne pourra faire dans les locaux, sans le consentement exprès et par écrit du Bailleur aucune démolition, aucun percement de murs ou de cloisons, ni aucun changement de distribution.

Précision étant ici faite que le Preneur aura le droit d'édifier des cloisons et plafonds afin de structurer l'espace loué, celui-ci étant dénué de toute séparation. Les cloisons et plafonds ainsi édifiés ne pourront par ailleurs plus être démolis par le Preneur sauf accord exprès et par écrit du Bailleur.

- **AMELIORATIONS**. - Tous travaux, embellissements, et améliorations quelconques qui seraient faits par le Preneur, même avec l'autorisation du Bailleur deviendront à la fin de la jouissance, quel qu'en soit le motif, la propriété de ce dernier, sans indemnité, à moins que le Bailleur ne préfère demander leur enlèvement et la remise des lieux en leur état antérieur, aux frais du Preneur.

Cependant, les équipements, matériels et installations non fixés à demeure resteront la propriété du Preneur et devront être enlevés par lui lors de son départ, en remettant les lieux en l'état.

- **TRAVAUX** - Sans préjudice de ce qui a pu être indiqué ci-dessus, le Preneur souffrira l'exécution de toutes les réparations, reconstructions, surélévations et travaux quelconques, même de simple amélioration, que le propriétaire estimerait nécessaires, utiles, ou même simplement convenables et qu'il ferait exécuter pendant le cours du bail, dans les locaux loués ou dans l'immeuble dont ils dépendent. Il ne pourra demander aucune indemnité ni diminution de loyers, quelles que soient l'importance et la durée de ces travaux, même si la durée excédait quarante jours, à la condition toutefois qu'ils soient exécutés sans interruption, sauf le cas de force majeure.

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 et le chauffage.

- **JOUISSANCE DES LIEUX** - Le Preneur devra jouir des lieux en se conformant à l'usage et au règlement, s'il existe, de l'immeuble, et ne rien faire qui puisse en troubler la tranquillité ni apporter un trouble de jouissance quelconque ou des nuisances aux autres occupants. Notamment, il devra prendre toutes précautions pour éviter tous bruits et odeurs ainsi que l'introduction d'animaux nuisibles. Il devra se conformer strictement aux prescriptions de tous règlements, arrêtés de police, règlements sanitaires, et veiller à toutes les règles de l'hygiène et de la salubrité.

Le Preneur ne pourra faire entrer ni entreposer les marchandises présentant des risques ou des inconvénients quels qu'ils soient, ni faire aucune décharge ou déballage, même temporaire dans l'entrée de l'immeuble. Il ne pourra, en outre, faire supporter aux sols une charge supérieure à leur résistance, sous peine d'être responsable de tous désordres ou accidents. Il devra, enfin, supporter les travaux exécutés sur la voie publique.

RC p

- **EXPLOITATION**- Le Preneur devra exploiter son activité en se conformant rigoureusement aux lois, règlements et prescriptions administratives pouvant s'y rapporter. L'autorisation donnée au Preneur d'exercer l'activité mentionnée ci-dessus n'implique de la part du Bailleur aucune garantie pour l'obtention des autorisations à cet effet. Le magasin devra être constamment ouvert sauf fermeture d'usage.

- **ENSEIGNES**- Le Preneur ne pourra apposer sur la façade du magasin des enseignes, affiches, panneaux extérieurs, ou tout autre support publicitaire en rapport direct avec son activité qu'avec l'accord exprès et par écrit du Bailleur et ce sous réserve du respect de la réglementation en vigueur et de l'obtention des autorisations nécessaires, à charge de remettre les lieux en l'état à l'expiration du bail.

- IMPOTS – CHARGES -

1°) - Le Preneur devra acquitter exactement les impôts, contributions et taxes à sa charge personnelle dont le Bailleur pourrait être responsable sur le fondement des dispositions fiscales en vigueur. Il devra justifier de leur paiement, notamment en fin de jouissance et avant tout enlèvement d'objets mobiliers, matériel et marchandises.

2°) - En sus du loyer ci-après fixé, le Preneur remboursera au Bailleur sa quote-part des charges, notamment :

- Les taxes municipales afférentes au bien loué, notamment la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, les taxes locatives.

- La taxe foncière au prorata des m² loués.

- L'entretien des espaces verts au prorata des m² loués.

- L'assurance du bâtiment au prorata des m² loués.

- **Les fournitures et prestations individuelles ou collectives récupérables sur le locataire (notamment éclairages extérieurs communs, panneau lumineux ou totem extérieurs communs).**

3°) – Le Preneur acquittera directement toutes consommations personnelles pouvant résulter d'abonnements individuels, de manière à ce que le "Bailleur" ne soit jamais inquiété à ce sujet.

- **ASSURANCES** - Le Preneur souscrira sous sa seule responsabilité, avec effet au jour de l'entrée en jouissance, les différentes garanties d'assurance indiquées ci-après, et les maintiendra pendant toute la durée des présentes.

Il acquittera à ses frais, régulièrement à échéance, les primes de ces assurances augmentées des frais et taxes y afférents, et justifiera de la bonne exécution de cette obligation sans délai sur simple réquisition du Bailleur.

Spécialement, le Preneur devra adresser au Bailleur, dans les quinze jours des présentes, une attestation détaillée des polices d'assurance souscrites.

Dans l'hypothèse où l'activité exercée par le Preneur entraînerait, soit pour le Bailleur, soit pour les tiers, des surprimes d'assurance, le Preneur serait tenu de prendre en charge le montant de la surprime et de garantir le Bailleur contre toutes réclamations des tiers.

Le Preneur assurera pendant la durée du présent bail contre l'incendie, l'explosion, la foudre, les ouragans, les tempêtes et le dégât des eaux, compte tenu des impératifs de l'activité exercée dans les lieux loués, le matériel, les aménagements, équipements, les marchandises et tous les objets mobiliers les garnissant. Il assurera également le recours des voisins et des tiers et les risques locatifs.

Par ailleurs, le Preneur s'engage à souscrire un contrat de responsabilité civile en vue de couvrir tous les dommages causés aux tiers du fait de son exploitation. Les préjudices matériels devront être garantis pour le montant maximum généralement admis par les compagnies d'assurances.

PC

Le Preneur s'engage à respecter toutes les normes de sécurité propres à l'immeuble dans lequel se trouvent les locaux loués, telles qu'elles résultent tant des textes législatifs et réglementaires en vigueur que de la situation desdits locaux.

- **CESSION - SOUS-LOCATION** - Le Preneur ne pourra céder son droit au présent bail ou sous-louer les lieux en dépendant, en tout ou en partie, sans le consentement du Bailleur sous peine de nullité des cessions ou sous-locations consenties au mépris de cette clause, et même de résiliation des présentes.

Le Preneur demeurera garant solidaire de son cessionnaire ou sous-locataire pour le paiement du loyer et l'exécution de toutes les conditions du présent bail, et cette obligation de garantie s'étendra à tous les cessionnaires et sous-locataires successifs occupant ou non les lieux, et ce pendant la durée restant à courir de la période de neuf ans au cours de laquelle la cession ou la sous-location aura été consentie, ainsi que lors de la tacite prorogation du bail. Cependant, en vertu des dispositions de l'article L622-15 du Code de Commerce (sauvegarde), de l'article L631-14 alinéa premier (redressement judiciaire), de l'article L641-12 alinéa cinquième du même Code, en cas de cession du bail par le liquidateur ou l'administrateur cette clause est réputée non écrite.

En outre, toute cession ou sous-location devra être réalisée par acte authentique, auquel le Bailleur sera appelé. Une copie exécutoire par extrait lui sera remise, sans frais pour lui, dans le mois de la signature de l'acte de cession.

- **VISITE DES LIEUX** -

En cours de bail : Le Preneur devra laisser le Bailleur et/ou son architecte visiter les lieux loués ou les faire visiter par toute autre personne de son choix, aussi souvent que cela lui paraîtra utile, et au moins deux fois par an, pour s'assurer de leur état.

En fin de bail ou en cas de vente de l'immeuble : Il devra également laisser visiter les lieux loués pendant les six derniers mois du bail ou en cas de mise en vente de l'immeuble dont ils dépendent, par toute personne munie de l'autorisation du Bailleur ou de son notaire. Toutefois, ces visites ne pourront avoir lieu qu'un certain nombre de fois par semaine et à heures fixes.

Pour l'exécution des travaux : Le Preneur devra laisser pénétrer à tout moment dans les lieux loués tous les entrepreneurs, architectes et ouvriers chargés de l'exécution de tous travaux de réparations et autres.

- **RESTITUTION DES LIEUX LOUES - REMISE DES CLEFS** - Le Preneur rendra toutes les clefs des locaux le jour où finira son bail ou le jour du déménagement si celui-ci le précédait. La remise des clefs, ou leur acceptation par le propriétaire, ne portera aucune atteinte au droit de ce dernier de répéter contre le locataire le coût des réparations de toute nature dont le locataire est tenu suivant la loi et les clauses et conditions du bail, et tel qu'indiqué ci-après.

Il est, en outre, expressément convenu entre les parties que le Preneur devra, préalablement à tout enlèvement, même partiel, de mobiliers, matériels, agencements, équipements, justifier au Bailleur par présentation des acquits, du paiement des contributions à sa charge, notamment la taxe locale sur la publicité extérieure et la contribution économique territoriale, tant pour les années écoulées que pour l'année en cours, et du paiement de tous les termes de son loyer.

Le Preneur devra rendre les lieux loués en bon état de réparations ou, à défaut, régler au Bailleur le coût des travaux nécessaires pour leur remise en état.

Dans ce dernier cas, il sera procédé, en la présence du Preneur dûment convoqué ou de son représentant, à l'état des lieux au plus tard un mois avant l'expiration du bail.

PC 7

Cet état des lieux comportera le relevé des réparations à effectuer incombant au Preneur, et prévoira un état des lieux complémentaire dès après le déménagement du Preneur à l'effet de constater si des réparations supplémentaires sont nécessaires par suite de l'exécution dudit déménagement.

Le Preneur devra, dans les huit jours calendaires de la notification des devis établis par un bureau d'études techniques ou des entreprises qualifiées, donner son accord sur ces devis. S'il ne donne pas son accord dans le délai ci-dessus, les devis seront réputés agréés et le Bailleur pourra les faire exécuter par des entreprises de son choix en réclamant le montant au Preneur.

Si le Preneur manifeste son intention de les exécuter lui-même, il devra s'engager à les faire exécuter sans délai par des entreprises qualifiées sous la surveillance de l'architecte du Bailleur dont les honoraires seront supportés par le Preneur.

A titre de clause pénale, et pendant la durée nécessaire à la remise en état des locaux, le Preneur s'engage à verser au Bailleur, qui accepte, des indemnités journalières égales à la fraction journalière du dernier loyer en cours, charges comprises, par jour de retard, pendant la durée nécessaire pour cette remise en état, et ce à compter de la date d'expiration du bail.

CLAUSE D'EXCLUSIVITE

Le Bailleur s'interdit d'exploiter, directement ou indirectement, dans l'immeuble dont font partie les lieux loués, un commerce similaire à celui du Preneur. Il s'interdit également de louer ou mettre à disposition au profit de qui que ce soit tout ou partie du même immeuble pour l'exploitation d'un commerce identique à celui du Preneur.

NON RESPONSABILITE DU BAILLEUR

Le Bailleur ne garantit pas le Preneur et, par conséquent, décline toute responsabilité dans les cas suivants :

- a) En cas de vol, cambriolage ou autres cas délictueux et généralement en cas de troubles apportés par des tiers par voie de fait.
- b) En cas d'interruption, ainsi qu'il a été dit ci-dessus dans le service des installations des locaux, étant précisé ici qu'il s'agit des eaux, du gaz, de l'électricité et de tous autres services provenant soit du fait de l'administration ou de l'entreprise qui en dispose, soit de travaux, accidents ou réparations, soit de gelée, soit de tous cas de force majeure,
- c) En cas d'accident pouvant survenir du fait de l'installation desdits services dans les lieux loués.

LOIS ET REGLEMENTS

Pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, les parties déclarent se soumettre aux lois et règlements applicables en la matière.

LOYER

Le présent bail est consenti et accepté moyennant un loyer mensuel de TROIS MILLE EUROS SOIXANTE QUATORZE EUROS SOIXANTE QUATRE CENTIMES (3074,64 €)
Que le preneur s'oblige à payer au bailleur ou à son mandataire à leur domicile ou en tout autre lieu désigné par le bailleur, de la manière suivante :

Mensuellement et d'avance ;

Le premier terme venant à échéance le 24/06/2014.

PC

Le premier terme venant à échéance le 24/06/2014.

De convention expresse entre les parties, le présent bail sera soumis à la TVA. Le bailleur devra faire les déclarations nécessaires quant à l'établissement de ce bail et la taxe à la TVA qu'il devra facturer au preneur, en sus du loyer ci-dessus fixé.

Le supplément de charge dû l'imposition ci-dessus prévu, sera payable suivant le ou les taux en vigueur au moment du paiement du loyer.

En cas de paiement par chèque, le loyer ne pourra être considéré comme réglé qu'après encaissement dudit chèque nonobstant la remise de la quittance et la clause résolutoire pourra être acquise au bailleur dans le cas où le chèque ne serait pas provisionné.

REVISION LEGALE DU LOYER

La révision légale du loyer est soumise aux dispositions des articles L 145-37, L 145-38 et R 145-20 du Code de Commerce.

INDEXATION DU LOYER

Les parties conviennent d'indexer le loyer sur l'indice national du coût de la construction publié par l'Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques, et de lui faire subir les mêmes variations d'augmentation uniquement.

A cet effet, le loyer sera ajusté le premier juin de chaque année et pour la première fois le 01/06/2015.

L'indice de base sera l'indice du troisième trimestre 2013 égal à 108,46.

L'indice servant de référence pour le calcul de la première variation sera l'indice du même trimestre de l'année 2014.

L'application de cette clause d'indexation se fera à l'initiative du Bailleur dès la publication de l'indice.

Au cas où, à l'expiration de trois années de loyers, une ou plusieurs échéances afférentes à cette période resteraient impayées, le montant de base de chaque fraction impayée sera réévalué en se référant au dernier indice publié à la date du paiement effectif de cette fraction sans que la présente stipulation autorise le "Preneur" à se libérer après la date normale d'échéance et sans que le montant de la fraction impayée réévaluée comme il vient d'être dit puisse être inférieur au montant effectivement dû à la date prévue pour son exigibilité.

Au cas où, pour quelque raison que ce soit, l'indice ci-dessus choisi pour l'indexation du loyer cesserait d'être publié, cette indexation sera faite en prenant pour base soit l'indice de remplacement soit un nouvel indice conventionnellement choisi.

A défaut de se mettre d'accord sur le choix du nouvel indice à adopter, les parties s'en remettent d'ores et déjà à la désignation d'un expert judiciaire par le Président du Tribunal de grande instance du lieu de situation du bien objet des présentes, statuant en matière de référé à la requête de la partie la plus diligente.

La modification ou la disparition de l'indice de référence n'autorisera pas le Preneur à retarder le paiement des loyers qui devront continuer à être réglés à échéance sur la base du dernier indice connu, sauf redressement et règlement de la différence à l'échéance du premier terme suivant la fixation du nouveau loyer.

PC



DEPOT DE GARANTIE

Pour sûreté et garantie de l'exécution des obligations de toute nature résultant du présent bail à la charge du preneur, ce dernier versera au plus tard le 24 juin 2014 au bailleur qui le reconnaît et en consent bonne et valable quittance sous réserve d'encaissement au preneur, une somme de SIX MILLE EURS (6.000 euros) HT.

Cette somme sera conservée par le bailleur durant toute la durée du bail jusqu'au règlement entier et définitif de toute indemnité de quelque nature qu'elle soit que le preneur pourrait devoir au bailleur à l'expiration du bail et à sa sortie des locaux.

Elle ne sera productive d'aucun intérêt.

Elle sera remise au bailleur à titre de nantissement en application des articles 2071 et suivants du Code Civil.

En cas de variation du loyer, elle sera augmentée ou diminuée dans la même proportion, pour être mise en harmonie avec le nouveau loyer, de façon à ce que le dépôt de garantie soit toujours d'un montant égal à un mois de loyer. En conséquence, en cas d'augmentation du loyer, le preneur versera lors du paiement du premier terme augmenté, la somme nécessaire pour compléter le dépôt et, en cas de diminution de loyer, le bailleur restituera au preneur la somme en excédant.

CLAUSE RESOLUTOIRE

Il est expressément convenu qu'en cas de non-exécution par le Preneur de l'un quelconque de ses engagements ou en cas de non-paiement à son échéance de l'un quelconque des termes du loyer convenu, ou des charges et impôts récupérables par le Bailleur, le présent bail sera résilié de plein droit un mois après une sommation d'exécuter ou un commandement de payer délivrés par acte extrajudiciaire au Preneur de régulariser sa situation et contenant déclaration par le Bailleur d'user du bénéfice de la présente clause. A peine de nullité, ce commandement doit mentionner le délai d'un mois imparti au destinataire pour régulariser la situation.

En outre, le Bailleur pourra demander la résiliation judiciaire ou faire constater la résiliation de plein droit du bail :

- Pour des causes antérieures soit au jugement de liquidation judiciaire, soit au jugement d'ouverture d'une procédure de sauvegarde ou de redressement judiciaire qui aurait précédé la liquidation judiciaire.
- Pour défaut de paiement des loyers et charges afférents à une occupation postérieure au jugement de liquidation.

SOLIDARITE ET INDIVISIBILITE

Les obligations résultant du présent bail pour le Preneur constitueront pour tous les ayants cause et ayants droit et pour toutes personnes tenues au paiement et à l'exécution une charge solidaire et indivisible. Dans le cas où les significations prescrites par l'article 877 du Code Civil deviendraient nécessaires, le coût en serait payé par ceux à qui elles seraient faites.

PC

1

TAXE A LA VALEUR AJOUTEE

Le Bailleur déclare vouloir assujettir le bail à la taxe à la valeur ajoutée qui sera à la charge du Preneur en sus du loyer ci-dessus fixé, et acquittée entre les mains du Bailleur en même temps que chaque règlement.

DECLARATIONS

Le Bailleur déclare ce qui suit :

Il n'est pas susceptible actuellement ou ultérieurement d'être l'objet de poursuites ou de mesures pouvant entraîner l'expropriation totale ou partielle de ses biens.

Il n'a jamais été et n'est pas actuellement en état de faillite, liquidation judiciaire, règlement judiciaire ou procédure de sauvegarde.

Il n'est pas en état de cessation de paiement.

Il déclare en outre qu'il n'existe à sa connaissance aucun droit concédé par lui à un tiers, aucune restriction d'ordre légal et plus généralement aucun empêchement quelconque de nature à faire obstacle aux présentes.

Le Preneur atteste que rien ne peut limiter sa capacité pour l'exécution des engagements qu'il prend aux termes des présentes, il déclare notamment :

- Qu'il n'est pas et n'a jamais été en état de cessation de paiements, sous une procédure de sauvegarde, liquidation judiciaire, règlement judiciaire, redressement, suspension provisoire des poursuites ou procédures similaires ;
- Et qu'il ne se trouve pas dans un des cas d'incapacité prévus pour l'exercice d'une profession commerciale.

FRAIS

Tous les frais et droits des présentes et ceux qui en seront la suite et la conséquence seront supportés et acquittés par le bailleur qui s'y oblige.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile, savoir :

- le bailleur en son domicile ou siège sus-indiqué,
- le preneur dans les lieux loués.

Par dérogation aux dispositions des articles L145-1 et suivants du Nouveau Code de Commerce, toutes significations, demandes et autres prévues par ce décret, ne seront valablement faites qu'à la personne du bailleur à son domicile et non pas à son éventuel mandataire.

Pour tout litige pouvant survenir entre elles dans l'exécution des présentes ou de leurs suites, les parties font attribution de juridiction aux Tribunaux compétents du ressort des lieux loués.

AINSI FAIT ET SIGNE, EN TROIS ORIGINAUX,

A *Brie la Gallande*
LE *23 juin 2014*

POUR LE BAILLEUR

POUR LE PRENEUR