



BAIL COMMERCIAL

ENTRE LES SOUSSIGNES

Mesdames Françoise ADAM et Dominique BALTZ, nées BERNARD, propriétaires indivises, domiciliées réciproquement - Barrière Saint Genès, 11 rue Marcelin 33000 BORDEAUX- et - 39 rue François Marceau 33200 BORDEAUX CAUDERAN-.

Représenté par le Cabinet CITYA SAINT GENES, sis 170 cours Gambetta 33400 TALENCE

Ci-après dénommé « LE BAILLEUR » d'une part;

ET

La Société W.T.CIE, SARL domiciliée 199 Cours de la Somme 33800 BORDEAUX représenté par **Monsieur LAMOTHE Philippe** né le 09/05/1962 à SAUTERNES (33210) et **Monsieur VAREILLE Jean Michel** né le 14/09/1961 à BORDEAUX en qualité de gérants ; domiciliés réciproquement 199 cours de la Somme 33800 BORDEAUX- et - 8 place Montaigne 33110 LE BOUSCAT.

Ci-après dénommé « LE PRENEUR » d'autre part.

Le bailleur donne, par les présentes, en location au preneur, qui accepte les lieux désignés ci-après, dont il est propriétaire, et ce, sur le fondement des dispositions prévues aux articles L 145-1 et suivants du code du commerce.

ARTICLE 1 – DESIGNATION

1.1- Dans un immeuble sis à 101 cours Alsace et Lorraine à BORDEAUX (33)

Locaux situés au rez-de-chaussée dudit immeuble comprenant un magasin avec vitrine ainsi que sa réserve et des toilettes et par un accès par un ascenseur privatif intérieur au magasin, un autre vaste local à l'entresol, éclairé par des fenêtres en façade avant sur le cours Alsace et Lorraine et cours couvertes.

Tels que lesdits lieux existent dans l'état actuel, le preneur déclarant en avoir une parfaite connaissance pour les avoir visités et en surplus en connaître l'état et l'accepter expressément, sans recours contre le bailleur pour défaut ou erreur de désignation, de contenance en sus ou en moins.

1.2 – Le preneur, en sa qualité de professionnel, déclare trouver les locaux conformes et adaptés à la destination contractuelle ci-après stipulée sans recours contre le bailleur.

[Handwritten signatures and initials]



ARTICLE 2 – DUREE DU BAIL

Le présent bail est fait et accepté pour une durée de neuf années entières et consécutives, qui commenceront à courir le 6 septembre 2007 pour se terminer le 5 septembre 2016

ARTICLE 3 – DESTINATION DES LIEUX LOUES

3.1 – Sans préjudice de toute disposition légale, les locaux loués devront être utilisés exclusivement pour une activité de : « Achat et vente de biens d'équipement pour la maison et la personne » sauf :

- les armes
- les vêtements
- les meubles
- la parfumerie
- les produits d'hygiène personnelle et corporelle
- les alcools
- les produits pharmaceutiques
- les copies et contrefaçons
- les objets publicitaires et cadeaux d'entreprises
- les livres de poche et les magazines
- les produits interdits à la vente
- les casques de moto
- les sièges de voiture pour enfants
- les appareils à bronzer (UV)
- les produits soumis à autorisation spécifique de vente
- les engins et véhicules motorisés
- et toutes activités produisant des nuisances représentant un risque pour la tranquillité et la sureté de l'immeuble et ses habitants »

3.2 – Le preneur sera tenu de conserver aux lieux loués, la présente destination contractuelle à l'exclusion de toute autre utilisation de quelque nature, importance et durée quelque soit sous peine de résiliation immédiate du présent bail si bon semble à la bailleresse.

3.3 – La destination contractuelle ci-dessus stipulée n'implique de la part de la bailleresse aucune garantie quant au respect de toute autorisation ou conditions administratives nécessaires à quelque titre que ce soit pour l'exercice de tout ou partie des dites activités.

3.4 – Le preneur fera en conséquence son affaire personnelle, à ses frais, risques et périls, de l'obtention et du maintien de toute autorisation nécessaire, ainsi que du paiement de toutes sommes, redevances, taxes, impôts, droits quelconques existant ou pouvant exister afférents aux activités exercées dans les lieux loués et à l'utilisation des locaux.

3.5 – Le preneur devra prendre à sa charge tous travaux, adjonctions ou transformations d'ouvrages et d'équipements qui seraient exigés par les règlements d'hygiène et de sécurité lors de son installation et pendant la durée du bail, le bailleur n'entendant assurer aucune garantie de conformité dans ce domaine.



ARTICLE 4 – LOYER

4.1 – La présente location est consentie et acceptée moyennant un loyer annuel en principal de Treize mille six cent vingt deux euros et quatre vingt seize centimes (13 622.96 €, soit 1 135.25 € par mois) hors charges que le preneur s'oblige à payer par mois, à terme d'avance, en sa totalité, le premier règlement intervenant le jour de la signature des présentes.

Toutes sommes dues par le preneur au bailleur, loyers, charges, taxes et remboursements de toutes natures seront payées par virement automatique par le preneur le premier de chaque échéance.

A cet effet une lettre d'ordre est jointe aux présentes, que le preneur s'oblige à compléter, signer, adresser à sa banque et en donner copie au bailleur.

4.2- DEPOT DE GARANTIE.

Pour garantir l'exécution des obligations lui incombant le preneur verse au bailleur qui le reconnaît la somme de 2 270.49 € à titre de dépôt de garantie correspondant à 2 mois de loyer.

A l'expiration du bail, cette somme sera restituée au preneur, déduction faite de toute somme dont il pourrait être débiteur à quelque titre que ce soit et notamment au titre de loyers, charges, taxes, réparations ou indemnités quelconques.

4.3 - REVISION ANNUELLE.

Le loyer, fixé pour la première année, sera révisable tous les ans suivant l'indice du coût de la construction publié par l'I.N.S.E.E ou celui le remplaçant légalement.

L'indice retenu pour la base de calcul de ladite révision est celui du 1^{er} trimestre de l'année 2007, soit 1385.

Si la publication de l'indice du coût de la construction auquel il est fait recours pour réviser le loyer cesse sans qu'aucun nouvel indice avec un coefficient de raccordement lui soit légalement ou réglementairement substitué ou bien si ledit indice se révèle ou devient, pour une raison, quelconque, inapplicable, il sera fait application de l'indice le plus voisin parmi ceux existant alors et applicables, relatifs à un ou plusieurs voisins, dans un délai de trois mois à compter de la date à laquelle l'une des deux parties aura proposé à l'autre, par écrit, un indice de remplacement, celui-ci sera déterminé par un expert pris sur la liste de ceux désignés comme experts par le Tribunal de Grande Instance de Paris, en matière d'estimation de fonds de commerce et/ou de loyers commerciaux.

Si la dite liste n'existe plus, l'expert sera pris sur la liste de la Cour d'Appel de Bordeaux.

En cas de disparition de toutes les dites listes, ou au besoin par ordonnance de Monsieur de Président du Tribunal de Grande Instance de Bordeaux rendue sur requête de la partie la plus diligente.



Si pour une raison quelconque, la désignation de l'expert par ordonnance ne peut être obtenue, l'expert sera désigné par tirage au sort effectué par devant un Huissier de Justice choisi par la partie la plus diligente qui communiquera à l'autre au moins dix jours à l'avance le nom de l'huissier de Justice, le lieu, le jour et l'heure du tirage au sort, par lettre recommandée avec accusé de réception (le cachet de la poste établira, si nécessaire, la priorité de la désignation de l'huissier).

Le tirage au sort pourra être effectué même en l'absence d'une des parties dûment invitée à y assister.

Si l'expert désigné ne veut pas ou ne peut pas déterminer l'indice de remplacement dans des délai ci-dessus prévu, il sera procédé à la désignation d'un autre expert suivant les modalités ci-dessus (accord des parties ou à défaut, ordonnance ou à défaut tirage au sort).

L'expert ainsi désigné ne sera tenu au respect d'aucune formalité et devra faire connaître son choix de l'indice de remplacement dans un délai de trois mois à partir de la date à laquelle il aura été saisi, et ce, au moyen d'une lettre recommandée adressée à chacune des parties aux présentes.

La lettre recommandée au moyen de laquelle l'expert aura fait connaître le nouvel indice choisi, tel que fixé par la loi sera annexée de plein droit, au bail et à tous ses avenants ultérieurs pour former, avec ses pièces, la convention des parties et d'exécuter comme telle.

Les honoraires et frais de l'expert et de sa désignation seront supportés en partie également par le bailleur, d'une part, et par le preneur, d'autre part.

Le bailleur déclare que les stipulations relatives à la révision conventionnelle du loyer constituent pour lui un motif déterminant de la conclusion du présent contrat, sans lesquelles il n'aurait pas contracté ce qui est expressément accepté par le preneur.

4.4 - Toute somme due au titre de loyer, charges ou accessoires et non payée à son échéance exacte sera de plein droit et à dater de ladite échéance productive au profit du bailleur d'un intérêt conventionnellement fixé à un pour cent par mois de retard jusqu'à complet paiement. De surcroît, tout courrier de rappel, commandement ou autre, rendu nécessaire du fait de la non observation par le preneur des délais de paiement prévus au présent contrat donnera lieu à des frais de relance forfaitairement fixés à 20 euros (vingt euros).

ARTICLE 5 –CHARGES ET CONDITIONS

Le présent bail est fait sous les charges et conditions ordinaires et de droit et clause particulière suivante, que le preneur s'oblige à exécuter et à accomplir sans aucune indemnité, ni diminution de loyer fixé, mais à peine de tous dommages intérêts, et même de résiliation immédiate par simple ordonnance de référé si bon semble au bailleur en cas d'inexécution de l'une d'elles à savoir :

5.1 – De prendre les lieux loués dans l'état où ils se trouvent, actuellement, sans pouvoir exiger des travaux, ni réparations de quelque nature que ce soit.



Le preneur fera son affaire de mise en conformité des lieux avec tous les règlements administratifs ou de police, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, ni n'exercer aucun recours contre le bailleur.

Dans ce sens, le preneur prend en charge à ses frais exclusifs, sans recours contre le bailleur, toute rénovation, la plomberie, toute installation électrique au surplus afin de la rendre conforme à l'activité autorisée, tous installations, raccordements, abonnements téléphoniques, tous canalisations, raccordements, de tous fluides en général.

5.2 – De jouir personnellement des dits lieux selon leur destination et de tenir les locaux présentement loués constamment ouverts selon leur destination, sans pouvoir cesser l'exploitation de commerce, même momentanément. à l'exception des congés annuels légaux.

5.3 – De garnir les lieux loués et de les tenir constamment garnis de meubles, matériel, agencement en quantités et de valeur suffisante pour répondre en tout temps du paiement des loyers et de l'entière exécution des charges et conditions du présent bail.

5.4 – D'entretenir les lieux loués pendant le cours du bail et de les rendre à son expiration en bon état d'entretien et de réparations.

Le preneur s'engage à entretenir et remplacer à ses frais quelque soit l'importance des travaux, et réparations, toutes installations, canalisations, appareils, fermetures, conduits et robinets d'eau, de gaz, d'électricité, et plus généralement, tous les éléments garnissant ou composant les lieux loués, attachés au local.

Le preneur devra signaler à cet égard au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, ou acte extrajudiciaire, tous sinistres ou tous désordres affectant les lieux loués.

Le preneur accepte qu'à défaut d'avoir effectué lui-même tous travaux d'entretien, de réparations et de remplacements mis à sa charge, et ce, expressément, le bailleur entreprenne, trente jours après l'envoi d'une lettre recommandée avec accusé de réception restée infructueuse, et sauf cas d'urgence, d'effectuer en ses lieux et place les dites prestations et travaux, le preneur s'engageant à rembourser le coût effectif, en ceux compris tous frais et honoraires s'y rapportant, dans les quinze jours de l'état qui lui sera adressé par le bailleur, sans préjudice de toutes demandes de dommages intérêts du fait de sa négligence.

5.5 – De ne pouvoir faire dans les lieux loués aucun changement de distribution, construction ou percement de murs, voûtes, cloisons et planchers, ni modifications quelconques, ni aucun changement à la devanture et à sa fermeture, sans le consentement exprès et par écrit du bailleur, ni faire quoi que ce soit qui puisse altérer la solidité de la maison ou de l'immeuble, et dans le cas où les travaux seraient autorisés, ils ne pourront avoir lieu que sous la surveillance et la direction de l'architecte ou d'un organisme de contrôle du bailleur dont les honoraires seront à la charge du preneur.

[Signature] *[Signature]* PL



Tous les travaux, changement, aménagements, décors, embellissement, améliorations et augmentations que le preneur aura pu faire dans les lieux demeureront à la fin du bail et sans indemnité, la propriété du bailleur, à moins que celui-ci ne préfère exiger le rétablissement de tout ou partie des lieux dans leur état primitif aux frais du preneur lors de la restitution juridique ou matérielle de ces derniers. Un état des lieux d'origine sera réalisé à la charge du preneur.

Le bailleur se réserve en outre le choix entre l'exécution matérielle des travaux nécessaires ou une indemnité pécuniaire représentative de leur coût, indemnité qui constituera une créance privilégiée au même titre que le loyer.

Les travaux de rétablissement, s'ils doivent avoir lieu, seront effectués sous le contrôle de l'architecte du bailleur dont les frais et honoraires seront pris en charge par le preneur.

5.6 – De souffrir et laisser faire les grosses réparations ou travaux qui deviendraient nécessaires à titre conservatoire pour l'immeuble, tant dans les lieux loués, que dans la maison dont ils dépendent, ainsi que toutes démolitions, reconstructions de murs mitoyens ou autres, sans pouvoir prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, lors même que les travaux dureraient plus de quarante jours, mais à la condition qu'une fois commencés ces travaux soient continués sans interruption sauf cas de force majeure. Les obligations de l'article 606 du Code Civil restant à la charge du bailleur.

Il en sera de même en ce qui concerne tous les travaux qui seraient exécutés sur la voie publique ou dans les immeubles voisins qui entraîneraient un trouble de jouissance ou affecteraient le bien immobilier dont s'agit, donné en location.

Toutefois, dans l'éventualité où les grosses réparations ou les gros travaux concernant les lieux loués seraient d'une durée supérieure à 40 jours et nécessiteraient au-delà de cette date une impossibilité totale d'exploitation pour le preneur, les parties conviennent de faire application des termes de l'article 1722 du Code Civil, mais par dérogation audit texte, quelque soit l'origine ou la cause des désordres constatés ayant nécessité les grosses réparations ou les gros travaux dont il s'agit.

5.7 – De satisfaire à compter du jour de son entrée en jouissance de l'ensemble des impôts, contributions, taxes créées ou à créer frappant les lieux loués, de satisfaire toutes les charges de Ville, voirie ou de police, d'acquitter exactement ses contributions personnelles, mobilières, de patente et tous autres impôts, contributions et taxes quelconques, de manière que le bailleur ne soit jamais inquiété ni recherché à ce sujet et de remboursement audit bailleur la taxe de tout à l'égout, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères, la taxe de balayage, éclairage, de police, et de voirie, la taxe professionnelle, la taxe sur la surface des bureaux, l'impôt foncier affecté aux seuls locaux loués et toutes autres taxes ou impositions qui seraient émises en remplacement ou créées plus généralement, et ce, au prorata de la surface qui lui est louée dans ledit immeuble.



5.8 – CESSION

A - CESSION DU DROIT AU BAIL

Toute cession du droit au bail est interdite sauf autorisation expresse et préalable du bailleur. Et sauf à un successeur dans un commerce de même activité.

B – CESSION DE FONDS DE COMMERCE – DROIT DE PREEMPTION

En cas de cession par le preneur de son fonds de commerce, le bailleur dispose d'un droit de préemption qu'il peut exercer dans les conditions suivantes :

Le preneur devra notifier au bailleur, par lettre recommandée avec avis de réception, les coordonnées et les conditions de la cession accompagnées d'un projet d'acte précisant la date prévue pour sa signature à laquelle le bailleur sera convoqué, en tout état de cause, appelé, qu'il exerce ou non son droit de préemption.

L'envoi de cette notification vaudra promesse de vente irrévocable au profit du bailleur.

Ce dernier disposera d'un délai de quinze jours à compter de la réception de la lettre susvisée pour se substituer aux mêmes clauses et conditions à l'acquéreur.

Pour ce faire, il devra notifier au preneur, par courrier recommandé avec avis de réception, dans ce délai de quinze jours, son intention de se substituer.

Cette notification sera irrévocable, le preneur ne pouvant renoncer à la cession projetée, ni le bailleur à son offre d'achat.

C- EXPULSION - SOLIDARITE

Le bailleur pourra toujours, à toute époque, demander l'expulsion de nouveaux occupants qui ne se seraient pas conformés à ces clauses A et B, par une simple ordonnance de référé.

Tous les cessionnaires successifs quel qu'en soit le nombre seront garants et répondants solidaires avec le preneur originaire, les occupants et entre eux, de l'exécution des conditions du bail et des loyers ou indemnités d'occupation et autres charges et clauses.

5.9 – De faire assurer contre l'incendie, les dégâts des eaux et les explosions, son mobilier, son matériel, ses marchandises et tous les aménagements qu'il aura pu apporter aux lieux loués et le recours des voisins et des tiers par une compagnie solvable, ayant son siège social en France, de maintenir et renouveler cette assurance pendant toute la durée du bail et de ses suites.

De se faire également, dans les mêmes conditions, assurer contre les bris de glaces, les glaces de devanture, sous peine de demeurer personnellement responsable de tous les dégâts qui pourraient y survenir, sans exercer le moindre recours à l'encontre du bailleur.



D'acquitter régulièrement à leurs échéances, les primes afférentes aux dites polices, et de justifier la première demande du bailleur de l'exécution des clauses qui précèdent par la production des polices et des quittances de primes y afférent.

Comme condition essentielle du présent bail, il est formellement convenu que, dans le cas où par le fait du commerce ou de l'industrie exercés dans les lieux loués par le preneur, l'immeuble devenait passible d'une surprime d'assurance, de quelque importance qu'elle soit, le preneur devra l'acquitter personnellement et sans diminution du loyer à peine de résiliation du présent bail, si bon semble au bailleur et sans préjudice de tous dommages-intérêts.

De prévenir immédiatement le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception ou pas acte extrajudiciaire de tous sinistres sous peine de demeurer personnellement responsable des dégâts dont le montant n'aurait pu, par suite de l'omission ou du retard de cette déclaration, être utilement réclamé à la compagnie qui assure l'immeuble.

D'assurer sa responsabilité civile, de souscrire toutes assurances et exercer tous recours directs en raison de vols ou détériorations dont lui-même ou ses véhicules pourraient être victimes, le bailleur déclare conformément à l'article 1725 du Code Civil qu'il ne garantit pas du trouble qui pourrait être apporté par des tiers à sa jouissance et décline toute responsabilité pour les accidents de toute nature pouvant survenir et d'assurer sa privation de jouissance et/ou une perte d'exploitation notamment.

5.10 – De faire ramoner à ses frais, et chance chaque fois qu'il en sera besoin et au moins une fois par an, toutes les cheminées et fourneaux se trouvant éventuellement dans les lieux loués.

Le preneur pourra faire usage de la cheminée existante mais il demeurera responsable des inconvénients ou accidents de quelque nature qu'ils soient qui pourraient résulter de son emploi.

5.11 - De prendre également toutes les précautions nécessaires pour éviter tous bruits, odeurs ou inconvénients résultant de l'exercice de leur profession.

5.12 – De n'exposer aux fenêtres ni pots de fleurs, ni linge, ni objet quelconque.

5.13 – Le preneur ne devra pas causer le moindre trouble de jouissance, ou nocturne par le bruit, les trépidations, les odeurs, la chaleur, les radiations ou toutes autres causes, l'ordre, la propreté, la salubrité et la sécurité de l'immeuble devront toujours être intégralement respectés et sauvegardés.

5.14 – De se conformer à tous les renseignements de Police et d'Administration, auxquels l'exploitation du commerce des preneurs pourra être assujettie.

D'être inscrit au registre du commerce et des sociétés et/ou au Répertoire des Métiers.

JA *Chm* *PL*



De faire son affaire personnelle, à leurs risques et périls et sans recourir contre le bailleur, de toutes réclamations et exigences de la Commission du Travail ou de celles de la Salubrité, et de faire exécuter à leurs frais tous les travaux ou modifications qui seraient imposées à ce sujet.

5.15 – De ne pouvoir installer, dans les lieux loués, aucune machine outil ou outil quelconque, dont l'usage pourrait incommoder ou être une cause de danger pour la solidité de tout ou partie de l'immeuble.

5.16 – De même qu'il paiera directement sa consommation d'éclairage et d'eau ainsi que tous abonnements, compteurs, réparations, etc. sans que, dans aucun cas, le bailleur ne puisse jamais être inquiété, ni recherché à ce sujet.

5.17 – De ne pouvoir faire aucune réclamation au bailleur au sujet d'eau, du gaz et de l'électricité, dans le cas où les Administrations pour une cause quelconque, ne feraient pas correctement le service.

5.18 – De ne pouvoir élever aucune réclamation contre le bailleur, ni prétendre à aucune indemnité, ni diminution de loyer, dans le cas de suppression totale ou partielle des jours de souffrance actuellement existants ou diminution de la clarté des cours par suite d'édification, de construction, par des propriétaires voisins.

De ne pouvoir établir aucune antenne de quelque nature que ce soit, ni sur le toit de l'immeuble, ni en saillie, sur cour et sur rue.

5.19 – Le preneur s'engage à laisser le bailleur, ses représentants, architecte, entrepreneurs et ouvriers, pénétrer dans les lieux loués pour constater leur état, prendre toutes mesures conservatoires réaliser tous travaux ainsi qu'à les faire visiter en vue de leur location ou de leur vente.

Le bailleur s'engage à cet égard à prévenir le preneur moyennant un préavis de 48 heures minimum.

Dans le cadre, le bailleur pourra apposer sur/ou dans les lieux loués, tout écriteau ou enseigne indiquant que les dits lieux sont à louer ou à vendre.

Au jour de l'expiration du présent bail ou de la restitution des lieux pour quelques causes et à quelques titre que ce soit, il sera établi un état des lieux qui comportera notamment le relevé des réparations remises en état, charges d'entretien non effectuées par le preneur.

Le montant en sera dressé par l'architecte du bailleur auquel les parties contractantes donnent mandat irrévocable. Ce montant sera réglé par le preneur au bailleur au jour de l'établissement dudit constat.



5.20 – De ne pouvoir exiger aucune indemnité du bailleur en cas d'expropriation partielle ou totale de la propriété dont dépendent les lieux loués, tous droits et recours réservés au preneur pour les exercer contre la Ville ou contre qui il appartiendrait, sans jamais pouvoir rien réclamer au bailleur.

Et dans le cas où pour quelque cause que ce soit, le bailleur serait forcé par l'Administration Publique, de faire opérer la démolition ou la reconstruction de la maison dont dépendent les lieux loués, pour la mettre à l'alignement de la rue, le présent bail serait résilié de plein droit et les preneur devront quitter les lieux loués dans le délai prescrit par l'Administration, sans pouvoir réclamer aucune indemnité au bailleur, sauf au dit preneur à exercer son recours, à titre de locataire contre la Ville ou tout intéressé.

5.21 – En cas de vol ou de cambriolage, avec ou sans effraction, la responsabilité du bailleur ne sera jamais recherchée.

Le preneur s'engage à contracter une assurance contre ce risque.

De la même façon, le preneur renonce expressément à tous les recours en responsabilité contre le bailleur, en cas d'actes criminels, délictueux ou relevant de la simple contravention quelque soit sa catégorie.

5.22 – En cas de décès du preneur ou de ses cautions, il y aura solidarité et indivisibilité entre les héritiers ou ayant droit pour le paiement du loyer en principal et charges et l'exécution des clauses et conditions du bail.

Si la notification prévue à l'article 877 du Code Civil devenait nécessaire, le coût en sera à la charge des notifiés.

Par ailleurs le preneur s'engage à notifier au bailleur, par lettre recommandée avec accusé de réception, dans le mois de l'évènement, tout changement d'état civil ou d'état dans le cas des personnes morales pouvant survenir en cours du présent bail ou de sa prorogation.

5.23 – Sous-Location

Toute sous-location, de tout ou partie des locaux est interdite. Néanmoins le preneur est autorisé à organiser des expositions, des événements divers dans lesquels sa responsabilité reste directement engagée vis-à-vis du bailleur. Si une vraie sous location devait intervenir, dégageant la responsabilité du bailleur, elle ne pourrait intervenir qu'avec l'accord explicite du bailleur.

5.24 - Toute modification des présentes ne pourra résulter que d'un document écrit ou bilatéral.



ARTICLE 6 – REMBOURSEMENT DES CHARGES

Le coût de toute modification, changement ou aménagement de canalisation, appareils ou autres installations nécessités par l'activité du preneur ou de mesures sera remboursé par le preneur au bailleur sur justificatif.

Le preneur s'engage à rembourser en sus du loyer principal 8.89 € mensuel de charges locatives afférentes au local ;

6.1 – Le règlement des charges par le preneur se fera sur présentation des factures. Le bailleur effectuera un arrêté annuel des comptes. En conséquence, il s'engage à fournir au preneur un décompte exact des charges pour l'année écoulée qui devra être adressé dans un délai de trois mois de l'expiration de ladite année, chaque année prise en considération étant une année civile.

Ce décompte, après certification par le bailleur ou son gérant, aura un caractère définitif, tant vis-à-vis du bailleur que du preneur.

Si, en fin d'année, les provisions versées se révèlent inférieures aux charges réelles, le preneur s'engage à rembourser sur le premier appel du bailleur, toutes les sommes qui seront nécessaires pour compenser le montant total des charges réelles.

Les sommes trop versées viendraient en déduction des provisions des l'année en cours.

6.2 – Au cas où pour une raison quelconque, le preneur serait amené à quitter les locaux, objet du présent bail, le montant correspondant au décompte des provisions versées par le preneur jusqu'à son départ et les charges réellement payées par le bailleur jusqu'à cette époque, se fera de plein droit par impulsion sur le dépôt de garantie tel que prévu aux présentes.

ARTICLE 7 – CLAUSES PARTICULIERES

NEANT

ARTICLE 8 – CLAUSES RESOLUTOIRE ET PENALE

Il est expressément convenu qu'à défaut de paiement par le preneur d'un seul terme du loyer et des charges à son échéance, ou en cas d'inexécution de l'une ou de l'autre des conditions du bail ci-dessus énoncées, après la délivrance d'une mise en demeure, sommation, ou commandement demeurés infructueux, le présent bail sera résilié de plein droit, si bon semble au bailleur, et sans qu'il ait à remplir aucune autre formalité judiciaire, et, dans ce cas, les loyers payés d'avance seront acquis aux bailleur, à titre de première indemnité, sans préjudice de tous dépens, dommages intérêts, et sans que l'effet de la présente clause puisse être neutralisé par des offres réelles, passé de ce délai.

Si le locataire refusait de quitter les lieux, il suffirait pour l'y contraindre, d'une simple ordonnance de référé.



De plus, en cas de non paiement d'une quittance de loyer à son échéance, celle-ci sera remise immédiatement à l'huissier, et son montant du fait de cette remise, sera de plein droit majoré de 10 %(dix pour cent) pour couvrir le bailleur ou son mandataire des frais exposés par lui pour obtenir le recouvrement de la quittance impayée, et ce, non compris les frais taxables.

Dans le cadre soit de l'acquisition de clause résolutoire, soit de la résiliation judiciaire du bail, aux torts et griefs du preneur, les parties conviennent qu'une indemnité d'occupation mensuelle et indivisible, égale à la valeur d'un quart d'une annuité du loyer alors en vigueur sera due au bailleur jusqu'à la restitution des locaux, et ce, soit à compter de la date d'acquisition de la clause résolutoire, soit à compter du caractère exécutoire de la décision judiciaire intervenue en cas de résiliation du bail.

Ces dispositions constituent une condition essentielle et déterminante du présent bail, sans laquelle il n'aura pas été consenti.

Dans le cas où par décision judiciaire, le preneur serait condamné au dépens, il devra remboursement au bailleur en sus du montant de l'article 700 du NCPC, ou de celui qui lui sera substitué éventuellement, et en sus de tous les frais répétibles, le montant des honoraires de ses avocats sur justificatifs comptables.

ARTICLE 9 – ENREGISTREMENT

Les parties peuvent requérir, si elles le désirent, l'enregistrement des présentes. Dans ce cas, les droits et frais correspondants seront à la charge du preneur qui s'y oblige.

ARTICLE 10 – FRAIS – DROITS ET HONORAIRES

Tous les frais, droits et honoraires des présentes et de ses suites, et ce compris le coût de l'enregistrement, seront supportés par le preneur.

Rédaction de bail HT :	380 €
Constat Etat des lieux HT :	150 €
 Total HT :	 530 €
TVA :	103.88 €
 Total TTC :	 633.88 €



ARTICLE 11 – ELECTION DE DOMICILE

Pour l'élection des présentes, et notamment, pour la réception de tous les actes extrajudiciaires ou de poursuites, le preneur fait élection de domicile dans les lieux loués et le bailleur au siège social de son représentant : CITYA SAINT GENES 170 cours Gambetta 33400 TALENCE

Fait en quatre exemplaires, dont un éventuellement pour l'enregistrement

A BORDEAUX, le 6 septembre 2007

Le Preneur, « lu et approuvé »

"lu et approuvé"

Le Bailleur, « lu et approuvé »

lu et approuvé

pour Mme Beliz far
procuration ci-jointe
lu et approuvé